



## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la Sociedad), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, comunica la siguiente **información relevante**:

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado:

Convocar Junta General extraordinaria de accionistas, para el día 28 de septiembre de 2015 en primera convocatoria o, para el día 29 de septiembre en segunda.

Se acompaña el texto íntegro de la convocatoria -que se publicará mañana en el diario Cinco Días-, así como el de las propuestas de acuerdos e informes de los administradores en relación con los distintos puntos del orden del día de la Junta General de accionistas.

El Secretario del Consejo. Madrid, 25 de agosto de 2015



**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**  
Junta General Extraordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ha acordado convocar Junta General extraordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en el domicilio social (Paseo de la Castellana, 83-85, Madrid), el día 28 de septiembre de 2015, a las 10:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora el siguiente día 29 de septiembre de 2015, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

**Primero.-** Acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

**Segundo.-** Modificación de los artículos 1, 2, 6 y 61 de los estatutos sociales para adaptarlos a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

2.1. Modificación del artículo 1 de los estatutos sociales relativo a la denominación social.

2.2. Modificación del artículo 2 de los estatutos sociales relativo al objeto social.

2.3. Modificación del artículo 6 de los estatutos sociales relativo a la representación de las acciones.

2.4. Modificación del artículo 61 de los estatutos sociales relativo a la aprobación de las cuentas y distribución del resultado.

**Tercero.-** Ratificación del nombramiento del Consejero D. Ismael Clemente Orrego, con la condición de Consejero dominical, designado por cooptación.

**Cuarto.-** Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta General, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta General, y delegación de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.

**Presentación de propuestas de acuerdos:** Los accionistas que representen al menos el tres por ciento del capital social podrán, en el mismo plazo señalado respecto del complemento de convocatoria, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta General, todo ello en los términos previstos en el artículo 519.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

**Derecho de asistencia:** Tienen derecho de asistencia a esta Junta General los accionistas que, en los términos establecidos en los Estatutos Sociales, sean titulares de una acción y la tengan inscrita a su nombre en los correspondientes registros contables con una antelación mínima de cinco (5) días a la fecha de celebración de la Junta General.

El derecho de asistencia es delegable con arreglo a lo establecido sobre esta materia en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General.

Las tarjetas de asistencia serán emitidas por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) que en su caso corresponda. El registro de tarjetas de asistencia se iniciará una hora antes de la señalada para la celebración de la Junta General. A efectos de acreditar la identidad de los accionistas o sus representantes, a la entrada del recinto donde se celebrará la Junta General se podrá solicitar a los asistentes la acreditación de su identidad mediante la presentación del documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte; en caso de accionista persona jurídica, se podrá igualmente requerir documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física asistente.

**Delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia:** Los accionistas con derecho de asistencia podrán (i) delegar o conferir su representación o (ii) ejercer el voto, a través de medios de comunicación a distancia, con carácter previo a la celebración de la Junta General, de conformidad con lo previsto en los artículos 27 y 34 de los Estatutos Sociales y 8 y 22 del Reglamento de la Junta General. Al amparo de lo establecido en los indicados preceptos, el Consejo de Administración ha desarrollado las reglas allí establecidas, acordando que resultarán de aplicación en relación con la Junta General a la que esta convocatoria se refiere, del siguiente modo:

1. Delegación de la representación a través de medios de comunicación a distancia.

A) Medios de comunicación a distancia.

Los medios de comunicación a distancia válidos para delegar o conferir la representación son los siguientes:

- a) Medios electrónicos: Para delegar o conferir su representación por medios electrónicos, los accionistas deberán hacerlo a través de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)).

Habida cuenta que el mecanismo para conferir la delegación por medios electrónicos ha de disponer de las adecuadas garantías de autenticidad y de identidad del sujeto que delega, los accionistas que deseen utilizar este mecanismo de delegación deberán disponer previamente de una firma electrónica avanzada o reconocida, en los términos previstos en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica, basada en un certificado electrónico reconocido en relación con el cual no conste su revocación y que podrá ser (i) un Certificado Electrónico de Usuario emitido por la Entidad Pública de Certificación Española (CERES) dependiente de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre - Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM) o (ii) un certificado electrónico reconocido que se halle incorporado al Documento Nacional de Identidad Electrónico emitido de conformidad con el Real Decreto 1553/2005, de 23 de diciembre, por el que se regula la expedición del Documento Nacional de Identidad y sus certificados de firma electrónica (en adelante, conjuntamente, una **“Firma Electrónica Válida”**).

Una vez que el accionista disponga de su correspondiente Firma Electrónica Válida podrá, a través del espacio “*Junta General*” de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), mediante el formulario “*Delegación electrónica*” y en los términos y condiciones allí descritos, otorgar su representación a otra persona, aunque no sea accionista, para que le represente en la Junta General. El documento electrónico de delegación tendrá, a los efectos de lo previsto en el artículo 27.2 b) de los Estatutos Sociales, la consideración de copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación.

- b) Correspondencia postal: Para conferir su representación mediante correspondencia postal, los accionistas deberán cumplimentar y firmar (i) la tarjeta de asistencia y delegación expedida en papel por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), que en cada caso corresponda, o (ii) el modelo facilitado por Testa Inmuebles en Renta, S.A., a través del mecanismo establecido al efecto en su web ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) en el apartado “*Junta General*”, y en ambos casos firmando en aquel apartado que dicha tarjeta prevea para la firma del representado; en el segundo caso (remisión del modelo facilitado por Testa Inmuebles en Renta, S.A.), se deberá adjuntar también certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. La tarjeta debidamente cumplimentada y firmada con firma manuscrita (y en su caso el certificado de titularidad), deberá remitirse a Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) por correo postal o servicio de mensajería equivalente; la entrega de manera presencial de la delegación en la recepción de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal.

#### B) Comunicación de la delegación al representante.

El accionista que confiera su representación por medios electrónicos o mediante correspondencia postal se obliga a comunicar al representante designado la representación conferida.

Cuando la representación se confiera a Testa Inmuebles en Renta, S.A., a algún Consejero y/o al Secretario del Consejo de Administración (o al Vicesecretario de dicho órgano), esta comunicación se entenderá realizada y aceptada mediante la recepción por Testa Inmuebles en Renta, S.A. de la delegación electrónica o de la tarjeta física debidamente cumplimentada o firmada.

La persona en quien se delegue el voto sólo podrá ejercerlo asistiendo personalmente a la Junta General (y no por medios de comunicación a distancia).

En el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la anunciada para el comienzo de la reunión, los representantes designados deberán identificarse mediante su documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte. En caso de delegación efectuada por accionista persona jurídica, se podrá solicitar copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante de la delegación; asimismo, en caso de que fuera una persona jurídica la que representara a uno o varios accionistas, se podrá solicitar documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física compareciente.

## 2. Voto mediante medios de comunicación a distancia.

Los medios de comunicación a distancia válidos para emitir el voto a distancia son los siguientes:

- a) Medios electrónicos: Para emitir el voto a distancia por medios electrónicos los accionistas deberán hacerlo a través de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)). Los accionistas que deseen utilizar este mecanismo de votación deben disponer previamente de una Firma Electrónica Válida. Una vez que el accionista disponga de su correspondiente Firma Electrónica Válida podrá, a través del espacio “*Junta General*” de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) y mediante el formulario “*Voto electrónico*”, emitir su voto a distancia en relación con los puntos del orden del día de la Junta General. El documento electrónico de voto tendrá, a los efectos de lo previsto en el artículo 34.3 de los Estatutos Sociales, la consideración de copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia.
- b) Correspondencia postal: Para la emisión del voto a distancia mediante correspondencia postal, los accionistas deberán cumplimentar y firmar el apartado “*Voto a Distancia*” de (i) la tarjeta de asistencia delegación y voto expedida en papel por la entidad participante en IBERCLEAR que corresponda o (ii) de la tarjeta de voto postal que podrá descargar de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) e imprimir en papel, cumplimentándola y firmándola junto con el certificado de titularidad de las acciones. Una vez cumplimentada y firmada con firma manuscrita la tarjeta, el accionista deberá remitirla a Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) mediante correo postal o servicio de mensajería equivalente; si el documento remitido fuera el formulario proporcionado por Testa Inmuebles en Renta, S.A., se deberá remitir igualmente el certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. Tratándose de accionistas personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante. La entrega de manera presencial del voto en la recepción de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal.

## 3. Reglas básicas sobre voto y delegación a distancia.

- A) Plazo de recepción por Testa Inmuebles en Renta, S.A.: Para su validez, y al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General, el Consejo de Administración ha acordado que tanto las delegaciones como los votos por medios de comunicación a distancia (independientemente del medio empleado) deberán recibirse por Testa Inmuebles en Renta, S.A. antes de las 24 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria, esto es, no más tarde de las 24 horas del día 27 de septiembre de 2015. Con posterioridad al plazo indicado sólo se admitirán aquellas delegaciones conferidas en papel que se presenten al personal encargado del registro de accionistas en el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la prevista para el inicio de la reunión.
- B) Reglas de prelación entre delegación, voto a distancia y presencial en la Junta General:
  - a) La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante medios de comunicación a distancia.

- b) El voto emitido por medios de comunicación a distancia podrá dejarse sin efecto por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
  - c) En el caso de que un accionista realice válidamente delegaciones o votos, electrónicamente por un lado, y mediante tarjeta impresa en papel por otro, esta última prevalecerá sobre aquella, con independencia de sus respectivas fechas. Caso de que un accionista hubiera realizado válidamente varias delegaciones o votos mediante tarjeta impresa en papel, prevalecerá la última delegación o voto que se haya recibido por Testa Inmuebles en Renta, S.A. dentro del plazo establecido.
  - d) El voto mediante medios de comunicación a distancia, sea cual fuera el medio utilizado para su emisión, hará ineficaz cualquier delegación electrónica o escrita, ya sea anterior, que se tendrá por revocada, o posterior, que se entenderá como no efectuada.
- C) Extensión de la delegación e instrucciones de voto: La delegación de la representación se extenderá a los puntos del orden del día así como, salvo indicación expresa en contra, a aquellos puntos que eventualmente pudieran ser planteados en el seno de la propia Junta General, por así permitirse por la normativa de aplicación. En las delegaciones de voto constará la indicación del sentido en que votará el representante. En caso de ausencia de instrucciones de voto precisas, se entenderá que la delegación contiene como instrucción el voto a favor de las propuestas del Consejo de Administración y la abstención a las propuestas no formuladas por el Consejo de Administración. En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas.
- D) Destinatarios de la delegación de representación: Las delegaciones de representación hechas simplemente a favor de Testa Inmuebles en Renta, S.A., o las que no indiquen la persona en quién se delegue, se entenderán hechas a favor del Presidente de la Junta General.

En los supuestos de delegación (expresa o tácita) a favor del Presidente de la Junta General, así como en los supuestos de delegación expresa en algún consejero, ante cualquier punto en el que el representante se encontrara en una situación de posible conflicto de interés, y salvo que existan instrucciones de voto precisas o en contrario por parte del accionista representado, la representación se entenderá conferida, para el asunto concreto de que se trate, a favor del Secretario del Consejo de Administración o, en caso de ausencia, conflicto o imposibilidad, al Vicesecretario de dicho órgano, quienes en tales casos votarían conforme a las pautas establecidas en la letra C) anterior.

A estos efectos, así como a los efectos dispuestos en la normativa de aplicación, se informa que (i) el consejero cuya ratificación se propone, podría encontrarse en una situación de conflicto de interés respecto de dicho punto, (ii) y, en caso de que, por así permitirlo la norma de aplicación, se sometieran a la Junta General alguna o algunas propuestas de las referidas en el artículo 526.1 b) y c) de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros afectados por dichas propuestas se encontrarían en conflicto de interés en la votación de las mismas.

- E) Otras previsiones:

- a) En caso de emplearse medios electrónicos, sólo cabrá una actuación electrónica, delegación o voto, y una revocación. La revocación anula la delegación o el voto emitido pero no permite una nueva delegación o un nuevo voto mediante medios electrónicos al haberse agotado esta posibilidad con el primer voto o delegación.
  - b) La enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto de que tenga conocimiento Testa Inmuebles en Renta, S.A. dejará sin efecto el voto y la delegación conferidos.
  - c) De conformidad con lo previsto en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, el válido ejercicio del voto a través de medios de comunicación a distancia exige que el accionista sea titular de una acción inscrita a su nombre tanto en el momento de efectuar dicho voto como, al menos, cinco (5) días antes de la fecha de celebración de la Junta General.
  - d) Es responsabilidad exclusiva del accionista la custodia de la Firma Electrónica Válida para la utilización del servicio de delegación y voto electrónicos.
  - e) Testa Inmuebles en Renta, S.A. pondrá a disposición de los accionistas en su página web ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) los formularios que deberán utilizarse para la delegación de representación y voto a distancia.
  - f) Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este apartado serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General.
- F) Incidencias técnicas: a) Testa Inmuebles en Renta, S.A. se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de voto y delegación electrónicos cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan. b) Testa Inmuebles en Renta, S.A. no será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista derivados de averías, sobrecargas, caídas de líneas, fallos en la conexión, mal funcionamiento del servicio de correos o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de Testa Inmuebles en Renta, S.A., que impidan la utilización de los mecanismos de voto y delegación a distancia.
- g) Información adicional

Para mayor información sobre la delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia, los accionistas pueden dirigirse a la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), a la dirección de correo electrónico [accionistas@testainmo.com](mailto:accionistas@testainmo.com) y al teléfono de la Línea de Atención a Accionistas 902 196 360.

**Derecho de información:** De conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, a partir de la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social, y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito, de (i) el texto de las modificaciones estatutarias y propuestas, junto con el informe justificativo, emitido por el Consejo de Administración, en relación con el punto segundo del orden del día; (iii) la propuesta e informe a que se refiere el artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el consejero cuyo nombramiento o reelección se somete a la junta general bajo el punto tercero, (iv) las propuestas de acuerdos, así como (v) la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General deba ponerse preceptivamente a disposición de los accionistas en el domicilio social y/o proceder a su envío inmediato y gratuito de ser

requerido. Todos los documentos citados anteriormente se pueden consultar y descargar igualmente en la página web corporativa de la Sociedad.

Adicionalmente, y sin perjuicio de cualesquiera otros derechos de información que atribuya la normativa de aplicación, hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, en el mismo plazo los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que Testa Inmuebles en Renta, S.A. hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor. Respecto de los anteriores aspectos, los accionistas podrán igualmente solicitar de los administradores, durante la celebración de la Junta General y, de manera verbal, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada, en los términos y plazos establecidos por la normativa de aplicación (artículos 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital).

De conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General, las solicitudes que procedan en ejercicio del derecho de información de los accionistas podrán cursarse mediante la entrega o envío por correspondencia postal al domicilio social de la petición escrita con firma manuscrita y adjuntando fotocopia de un documento de identidad personal válido; en la solicitud deberá constar el domicilio al que el accionista solicita que le sea enviada la información requerida. La solicitud de información también podrá realizarse a través de correo electrónico dirigido a la dirección [accionistas@testainmo.com](mailto:accionistas@testainmo.com) en cuyo caso y con objeto de dotar al sistema de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información, éste deberá incorporar una Firma Electrónica Válida.

Al amparo de lo establecido en el artículo 11 *quáter* de la Ley de Sociedades de Capital se recuerda a los señores accionistas que las comunicaciones entre la Sociedad y los mismos, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, podrán realizarse por medios electrónicos siempre que dichas comunicaciones hubieran sido aceptadas por el socio; a estos efectos, para responder cualquier consulta o solicitud realizada por medios electrónicos se entenderá aceptado dicho medio para la respuesta si, en el marco de la consulta, el señor accionista no hubiera rechazado expresamente el uso de medios electrónicos. De haberse rechazado, se remitiría la contestación o información por correo postal al domicilio indicado en la comunicación (dato que será obligatorio, caso de no aceptar la remisión por medios electrónicos).

**Información adicional y documentación disponible en la página web:** A partir de la fecha de la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, estarán disponibles para su consulta, descarga e impresión en la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), entre otros, los siguientes documentos:

- 1) el texto íntegro del anuncio de la convocatoria de la Junta General;
- 2) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria;
- 3) los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día; en su caso, y a medida que se reciban, se incluirían también las propuestas de acuerdos presentadas por los accionistas;



- 4) el informe justificativo y propuestas de modificación emitidos por el Consejo de Administración en relación con el punto segundo del orden del día;
- 5) el informe emitido por el Consejo de Administración en relación con el punto tercero del orden del día;
- 6) la identidad, el currículum y la categoría a la que pertenezca el consejero cuya reelección se somete a la junta general, así como la propuesta e informe a que se refiere el artículo 529 *decies*;
- 7) las reglas aplicables para la delegación y el voto a través de medios de comunicación a distancia;
- 8) el modelo de tarjetas de delegación y voto a distancia;
- 9) un documento donde se extracta el derecho de información que corresponde a los accionistas.

Se deja constancia de que, aun cuando entre la información adicional y documentación disponible en la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), se incluyen las propuestas de acuerdos que se presentan por el Consejo de Administración a la Junta General sobre cada uno de los puntos del orden del día, el Consejo de Administración se reserva la posibilidad de modificar, por causas justificadas, el contenido de las referidas propuestas. En tal caso, se informará de dicha circunstancia a la mayor brevedad posible, mediante el oportuno hecho relevante, procediéndose a dar publicidad íntegra y completa de las modificaciones.

Para cualquier aclaración sobre la entrega de documentación y otros extremos referentes a esta convocatoria, los accionistas pueden dirigirse a las oficinas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana 83-85, 28046 Madrid), al teléfono de atención al accionista 902 196 360 de 9:00 a 14:00 y de 16:00 a 19:00 de lunes a jueves y de 09:00 a 14:00 los viernes, o bien a la dirección de correo electrónico [accionistas@testainmo.com](mailto:accionistas@testainmo.com).

**Intervención de notario en la Junta General:** El Consejo de Administración ha acordado requerir la presencia de Notario para que levante acta de la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el artículo 101 del Reglamento del Registro Mercantil.

**Foro Electrónico de Accionistas:** Conforme a la normativa vigente, Testa Inmuebles en Renta, S.A. ha habilitado en su página web corporativa ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) un Foro Electrónico de Accionistas, cuyo uso se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por Testa Inmuebles en Renta, S.A., que se recogen en la propia web ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), pudiendo acceder al mismo los accionistas y agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados.

**Datos personales:** Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a Testa Inmuebles en Renta, S.A. para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad legalmente habilitada para la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, IBERCLEAR, serán tratados con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente en lo relativo a la convocatoria y celebración de la Junta General. Estos datos se incorporarán a un fichero cuyo responsable es Testa Inmuebles en Renta, S.A. En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos de carácter personal

referentes a personas físicas distintas del titular, el accionista deberá contar con el consentimiento de los titulares para la cesión de los datos personales a Testa Inmuebles en Renta, S.A. e informarles de los extremos indicados en esta convocatoria en relación con el tratamiento de datos personales. Los titulares de los datos tendrán la posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de conformidad con lo dispuesto la normativa vigente y en los términos y cumpliendo los requisitos establecidos por la misma, dirigiendo un escrito identificado con la referencia “*Protección de Datos*” en el que se concrete su solicitud a la siguiente dirección: Testa Inmuebles en Renta, S.A., Paseo de la Castellana 83-85, 28046 – Madrid, o a través de la dirección [lopd@testainmo.com](mailto:lopd@testainmo.com)

*NOTA.- La Junta General se celebrará, previsiblemente, en **primera** convocatoria, el día 28 de septiembre de 2015, en el lugar y hora señalados, a no ser que fueran advertidos los señores accionistas de lo contrario a través del mismo diario de prensa en que se publica este anuncio, de la página web corporativa ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) así como a través del oportuno hecho relevante que se remitiría a la CNMV.*

En Madrid, a 25 de agosto de 2015. Gerardo Manso Martínez de Bedoya. Secretario del Consejo de Administración.



## PROPUESTAS DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

### **Propuesta de acuerdo Primero.- Acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario**

“Con vistas a beneficiarse de la aplicación a la Sociedad del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el *Régimen de SOCIMIs*), y a fin de dar cumplimiento a las exigencias establecidas al efecto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la *Ley de SOCIMIs*), se acuerda lo siguiente:

#### A) Acogimiento de la Sociedad al Régimen de SOCIMIs

Se acuerda optar por la aplicación a la Sociedad, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, del Régimen de SOCIMIs previsto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs.

#### B) Delegación de facultades al Consejo de Administración

De conformidad con lo anterior, se acuerda delegar las más amplias facultades en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución o, cuando sea legalmente posible, de apoderamiento a favor de una o varias personas, actuando de forma solidaria o mancomunada, según se establezca, para:

- (a) llevar a efecto los trámites necesarios, realizar cuantas actuaciones sean precisas, formalizar cualesquiera documentos en nombre y representación de la Sociedad y presentar cuanta documentación sea pertinente ante cualesquiera organismos o entidades, públicos o privados; y
- (b) de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs, iniciar las actuaciones y trámites necesarios para dar cumplimiento pleno en tiempo y forma a los requisitos incluidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs.

Asimismo, sin perjuicio de lo anterior y a fin de agilizar la necesaria comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Madrid en relación al acogimiento por parte de la Sociedad al Régimen de SOCIMIs previsto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, se acuerda expresamente delegar las más amplias facultades en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para realizar la mencionada comunicación.”

**Propuesta de acuerdo Segundo.- Modificación de los artículos 1, 2 6 y 61 de los estatutos sociales para adaptarlos a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.**

“Como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario acordado en virtud del acuerdo Primero anterior, se acuerda modificar los artículos 1, 2, 6 y 61 de los estatutos sociales de la Sociedad para adaptarlos a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En particular:

**2.1. Modificación del artículo 1 de los estatutos sociales.**

En atención al acuerdo Primero anterior en el que se acuerda optar por la aplicación del Régimen de SOCIMIs previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, y de conformidad con lo previsto en el artículo 5.4 de este mismo texto legal, se acuerda modificar el artículo 1 de los estatutos sociales para incluir en la actual denominación social de la Sociedad, “TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.”, la indicación “SOCIMI”, resultando por tanto en “TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.”. Se incluye a continuación la transcripción literal de la redacción final de este artículo tras esta modificación:

**“Artículo 1. Denominación social**

La sociedad se denomina Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), y se rige por estos estatutos sociales (los “**Estatutos Sociales**”), por la Ley de Sociedades de Capital y por las demás leyes y disposiciones que le sean aplicables.”

**2.2. Modificación del artículo 2 de los estatutos sociales.**

En atención al acuerdo Primero anterior en el que se acuerda optar por la aplicación del Régimen de SOCIMIs previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, y de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de este mismo texto legal, se acuerda modificar el artículo 2 de los estatutos sociales para adaptar el objeto social de la Sociedad al objeto social de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Se incluye a continuación la transcripción literal de la redacción final de este artículo tras esta modificación:

**“Artículo 2. Objeto social**

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

(a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

(b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español

que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

(c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

(d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos”.

### 2.3. Modificación del artículo 6 de los estatutos sociales.

En atención al acuerdo Primero anterior en el que se acuerda optar por la aplicación del Régimen de SOCIMIs previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, y de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de este mismo texto legal, se acuerda modificar el artículo 6 de los estatutos sociales incluir una referencia a que las anotaciones en cuenta son nominativas. Se incluye a continuación la transcripción literal de la redacción final de este artículo tras esta modificación:

#### **“Artículo 6. Representación de las acciones**

1. Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas, que se registrarán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.

2. La Sociedad reconocerá como accionistas a las personas que aparezcan legitimadas por los asientos de los Registros de Detalle de las entidades participantes en la “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.” (Iberclear).”

#### 2.4. Modificación del artículo 61 de los estatutos sociales.

En atención al acuerdo Primero anterior en el que se acuerda optar por la aplicación del Régimen de SOCIMIS previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, y de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de este mismo texto legal, se acuerda modificar el apartado 2 del artículo 61 de los estatutos sociales para incluir una referencia a que se deberá aplicar el resultado, en tanto la sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS, a reservas de libre disposición entre los socios, en proporción al capital desembolsado por cada uno de ellos, siempre que el valor del patrimonio neto no sea o, a consecuencia del reparto, no resulte ser inferior al capital social. Se incluye a continuación la transcripción literal de la redacción final de este artículo tras esta modificación:

#### **“Artículo 61. Aprobación de las cuentas y distribución del resultado**

1. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General.
2. Una vez aprobadas las cuentas anuales, la Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio sobre la base del balance aprobado, debiendo aplicar el resultado, en tanto la sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de SOCIMI, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del citado texto normativo, a reservas de libre disposición entre los socios, en proporción al capital desembolsado por cada uno de ellos, siempre que el valor del patrimonio neto no sea o, a consecuencia del reparto, no resulte ser inferior al capital social.
3. Sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si se han cubierto las atenciones previstas por la normativa de aplicación y los Estatutos Sociales y el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuese inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a compensar las pérdidas.
4. Si la Junta General acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago. La determinación de estos extremos podrá ser delegada en el Consejo de Administración, así como cualquier otra que pueda ser necesaria o conveniente para la efectividad del acuerdo.
5. La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando:
  - (i) los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos;
  - (ii) estén admitidos a cotización en un mercado oficial -en el momento de la efectividad del acuerdo-o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año; y
  - (iii) no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.”

**Propuesta de acuerdo Tercero.- Ratificación del nombramiento del Consejero designado por cooptación**

“Se acuerda ratificar el nombramiento por cooptación de D. Ismael Clemente Orrego, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 42, 28046 Madrid, y con número de documento nacional de identidad 88.340.073-T, en vigor, realizado por el Consejo de Administración de 23 de julio de 2015, y se acuerda nombrarle Consejero de la Sociedad, por el plazo estatutariamente previsto.

Se hace constar que en atención a los términos del informe elaborado al efecto por el Consejo de Administración en su sesión de 23 de julio de 2015 y puesto a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la presente Junta General Extraordinaria, así como del informe elaborado por el Comité de Nombramientos y Retribuciones, el citado Consejero tendrá la consideración de dominical de conformidad con lo previsto en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.”

**Propuesta de acuerdo Cuarto.- Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta General, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta General, y delegación de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.**

“Sin perjuicio de cualesquiera delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, que podrá, a su vez, delegar indistintamente en el Presidente, en el Consejero Delegado, en el Secretario y en el Vicesecretario del Consejo de Administración, con toda la amplitud que fuera necesaria en Derecho para completar, ejecutar y desarrollar, modificando técnicamente, en su caso, todos los acuerdos anteriores, así como para la subsanación de las omisiones o errores de que pudieran adolecer los mismos, y su interpretación, concediendo solidariamente a las mencionadas personas la facultad de otorgar las oportunas escrituras públicas en las que se recojan los acuerdos adoptados, con las más amplias facultades para realizar cuantos actos sean necesarios, otorgando los documentos que fueren precisos para lograr la inscripción, incluso parcial, en el Registro Mercantil de los anteriores acuerdos y de modo particular, para:

- (a) Subsanar, aclarar, precisar o completar los acuerdos adoptados por la presente Junta General o los que se produjeran en cuantas escrituras y documentos se otorgaren en ejecución de los mismos y, de modo particular, cuantas omisiones, defectos o errores de fondo o de forma impidieran el acceso de estos acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil y cualesquiera otros.

- (b) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para la ejecución de los acuerdos adoptados por esta Junta General, otorgando cuantos documentos públicos o privados estimase necesarios o convenientes para la más plena eficacia de los presentes acuerdos, incluyendo la realización de cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes ante cualesquiera organismos públicos o privados.
- (c) Delegar en uno o varios de sus miembros todas o parte de las facultades que estime oportunas de entre las que corresponden al Consejo de Administración y de cuantas le han sido expresamente atribuidas por la presente Junta General de accionistas, de modo conjunto o solidario.
- (d) Determinar en definitiva todas las demás circunstancias que fueren precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueren oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la Ley para la más plena ejecución de lo acordado por la Junta General.”



# INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS ESTATUTARIOS INCLUIDA EN EL PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA REUNIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE 28 y 29 DE SEPTIEMBRE DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA

---

## 1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de **Testa Inmuebles en Renta, S.A.**, (la *Sociedad*) en su reunión celebrada hoy, ha acordado proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad la modificación de determinados artículos estatutarios para su adaptación a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la *Ley de SOCIMIS*), en previsión de que la referida Junta General Extraordinaria apruebe, en el punto Primero del orden del día, el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 286 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la *Ley de Sociedades de Capital*), el Consejo de Administración elabora y formula el presente informe explicando y justificando la modificación estatutaria propuesta, que consiste en la modificación de determinados artículos estatutarios (el *Informe*).

Para facilitar a los accionistas la comprensión de los cambios que motivan la propuesta de modificación de determinados artículos estatutarios que se somete a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se ofrece en primer lugar una exposición general de la finalidad y justificación la modificación estatutaria propuesta y, a continuación, una explicación detallada de los cambios en los que consiste la aprobación del nuevo texto de Estatutos Sociales.

Asimismo, y para facilitar la comparación entre la nueva redacción de los Estatutos Sociales que se propone aprobar y la que tienen actualmente, se incluye como **Anexo** al presente Informe, un cuadro comparativo que incluye la redacción actual y la propuesta de redacción de los artículos que se propone modificar.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS ESTATUTARIOS

### 2.1 *Justificación general de la propuesta*

La justificación de la propuesta de modificación estatutaria mediante la modificación de determinados artículos estatutarios que se somete a la consideración y votación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, se basa en la necesidad de adaptar los Estatutos Sociales a la Ley de SOCIMIS. La propuesta que se describe en el presente Informe consiste únicamente en incorporar a los Estatutos Sociales disposiciones de carácter imperativo para aquellas sociedades que se acogen al régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

## 2.2 *Justificación detallada de la propuesta*

Se analizan a continuación, en epígrafes separados, las modificaciones que se proponen realizar a determinados artículos estatutarios:

- (a) **Denominación social (artículo 1):** se propone modificar el artículo 1, sobre denominación social, para incluir para incluir en la actual denominación social de la Sociedad, “TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.”, la indicación “SOCIMI”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de SOCIMIS, resultando por tanto en “TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.”. Ver nueva redacción en el Anexo, nuevo artículo 1 (Denominación social).
- (b) **Objeto social (artículo 2):** se propone modificar el artículo 2, relativo al objeto social, para adaptar el objeto social de la Sociedad al objeto social de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de SOCIMIS. Ver nueva redacción en el Anexo, nuevo artículo 2 (Objeto social).
- (c) **Representación de las acciones (artículo 6):** se propone modificar el artículo 6, relativo a la representación de las acciones, para incluir una referencia a que las anotaciones en cuenta son nominativas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de SOCIMIS. Ver nueva redacción en el Anexo, nuevo artículo 6 (Representación de las acciones).
- (d) **Aprobación de las cuentas y distribución del resultado (artículo 61):** se propone modificar el apartado 2 del artículo 61, relativo a la aprobación de las cuentas y distribución del resultado, para incluir una referencia a que se deberá aplicar el resultado, en tanto la sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS, a reservas de libre disposición entre los socios, en proporción al capital desembolsado por cada uno de ellos, siempre que el valor del patrimonio neto no sea o, a consecuencia del reparto, no resulte ser inferior al capital social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIS. Ver nueva redacción en el Anexo, nuevo artículo 61 (Aprobación de las cuentas y distribución del resultado).

Vistas las razones en que se basa la presente propuesta de modificación estatutaria mediante la modificación de determinados artículos estatutarios, a los efectos previstos en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad redactan y suscriben el presente Informe en un único ejemplar.

En Madrid, a 23 de julio de 2015.

## **ANEXO**

### **Cuadro comparativo**

Nº de artículo	Redacción actual	Propuesta de redacción
1	<p><b>Artículo 1. Denominación social.</b></p> <p>La sociedad se denomina Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la “Sociedad”), y se rige por estos estatutos sociales (los “Estatutos Sociales”), por la Ley de Sociedades de Capital y por las demás leyes y disposiciones que le sean aplicables.</p>	<p><b>Artículo 1. Denominación social.</b></p> <p>La sociedad se denomina Testa Inmuebles en Renta, <b>SOCIMI</b>, S.A. (la “Sociedad”), y se rige por estos estatutos sociales (los “Estatutos Sociales”), por la Ley de Sociedades de Capital y por las demás leyes y disposiciones que le sean aplicables.</p>
2	<p><b>Artículo 2. Objeto social.</b></p> <p>1. La Sociedad tiene por objeto social:</p> <p>a) la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos;</p> <p>b) la compra, venta, administración, arrendamiento y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de fincas rústicas y urbanas; y</p> <p>c) la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias.</p> <p>2. Las actividades integrantes del objeto social descrito en los apartados anteriores podrán ser también desarrolladas indirectamente, a través de la participación en otras entidades o sociedades.</p>	<p><b>Artículo 2. Objeto social.</b></p> <p><u>Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:</u></p> <p><u>(a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;</u></p> <p><u>(b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;</u></p> <p><u>(c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o</u></p>

Nº de artículo	Redacción actual	Propuesta de redacción
		<p><u>estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y</u></p> <p><u>(d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.</u></p> <p><u>Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.</u></p> <p><u>Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.</u></p> <p><u>Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.</u></p>
6	Artículo 6. Representación de las	Artículo 6. Representación de las

Nº de artículo	Redacción actual	Propuesta de redacción
	<p><b>acciones.</b></p> <p>1. Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, que se regirán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.</p> <p>2. La Sociedad reconocerá como accionistas a las personas que aparezcan legitimadas por los asientos de los Registros de Detalle de las entidades participantes en la “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.” (Iberclear).</p>	<p><b>acciones.</b></p> <p>1. Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta <b>nominativas</b>, que se regirán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.</p> <p>2. La Sociedad reconocerá como accionistas a las personas que aparezcan legitimadas por los asientos de los Registros de Detalle de las entidades participantes en la “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.” (Iberclear).</p>
61	<p><b>Artículo 61. Aprobación de las cuentas y distribución del resultado.</b></p> <p>1. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General.</p> <p>2. Una vez aprobadas las cuentas anuales, la Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio.</p> <p>3. Sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si se han cubierto las atenciones previstas por la normativa de aplicación y los Estatutos Sociales y el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuese inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a compensar las pérdidas.</p> <p>4. Si la Junta General acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago. La determinación de estos extremos podrá ser delegada en el Consejo de Administración, así como cualquier otra que pueda ser necesaria o conveniente para la efectividad del acuerdo.</p>	<p><b>Artículo 61. Aprobación de las cuentas y distribución del resultado.</b></p> <p>1. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General.</p> <p>2. Una vez aprobadas las cuentas anuales, la Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio <u>sobre la base del balance aprobado, debiendo aplicar el resultado, en tanto la sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de SOCIMI, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del citado texto normativo, a reservas de libre disposición entre los socios, en proporción al capital desembolsado por cada uno de ellos, siempre que el valor del patrimonio neto no sea o, a consecuencia del reparto, no resulte ser inferior al capital social.</u></p> <p>3. Sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si se han cubierto las atenciones previstas por la normativa de aplicación y los Estatutos Sociales y el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que ese valor del patrimonio neto de la</p>

N° de artículo	Redacción actual	Propuesta de redacción
	<p>5. La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando:</p> <p>(i) los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos;</p> <p>(ii) estén admitidos a cotización en un mercado oficial -en el momento de la efectividad del acuerdo-o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año; y</p> <p>(iii) no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.</p>	<p>Sociedad fuese inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a compensar las pérdidas.</p> <p>4. Si la Junta General acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago. La determinación de estos extremos podrá ser delegada en el Consejo de Administración, así como cualquier otra que pueda ser necesaria o conveniente para la efectividad del acuerdo.</p> <p>5. La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando:</p> <p>(i) los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos;</p> <p>(ii) estén admitidos a cotización en un mercado oficial -en el momento de la efectividad del acuerdo-o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año; y</p> <p>(iii) no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.</p>

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE RATIFICACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE D. ISMAEL CLEMENTE ORREGO INCLUIDA EN EL PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA REUNIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE 28 Y 29 (EN PRIMERA O SEGUNDA CONVOCATORIA) DE SEPTIEMBRE DE 2015**

---

**1. OBJETO DEL INFORME**

El Consejo de Administración de **Testa Inmuebles en Renta, S.A.**, (la *Sociedad*) en su reunión celebrada hoy, ha acordado nombrar, mediante el sistema de cooptación, como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad hasta la celebración de la siguiente Junta General, a D. Ismael Clemente Orrego, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 42, 28046 Madrid, y con número de documento nacional de identidad 88.340.073-T, en vigor.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 529 decies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la *Ley de Sociedades de Capital*), el Consejo de Administración elabora y formula el presente informe para justificar la propuesta de acuerdo de ratificación del nombramiento por cooptación y elección del Consejero D. Ismael Clemente Orrego, incluida en el punto Tercero del orden del día de la próxima Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para el día 28 de septiembre de 2015 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario en esa convocatoria, el día 29 de septiembre de 2015 en el mismo lugar, en segunda convocatoria (el *Informe*).

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE RATIFICACIÓN DEL NOMBRAMIENTO POR COOPTACIÓN DE CONSEJERO**

**2.1 Antecedentes: experiencia y valía profesional de D. Ismael Clemente Orrego. Nombramiento por cooptación**

En el día de hoy el Consejero D. Javier López-Ulloa Morais, designado a propuesta del accionista Sacyr, S.A., ha presentado su dimisión como Consejero de la Sociedad.

Para cubrir dicha vacante y al amparo de lo previsto en los artículos 244 y 529 decies de la Ley de Sociedades de Capital, D. Ismael Clemente Orrego ha sido nombrado Consejero de la Sociedad, por cooptación, en el Consejo de Administración celebrado en el día de hoy.

El acuerdo del Consejo de Administración ha sido informado favorablemente por el Comité de Nombramientos y Retribuciones.

El *curriculum vitae* de D. Ismael Clemente Orrego es el siguiente:

D. Ismael Clemente Orrego es licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE (E-3), profesor en el programa MRE del Instituto de Empresa y miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI).



A lo largo de los últimos 20 años, Ismael Clemente ha trabajado en Bankers Trust REIB, DB Real Estate y RREEF como Director General, habiendo participado en transacciones con un volumen total aproximado de 5000 millones de euros en todo tipo de activos inmobiliarios. Estas operaciones incluyen la adquisición, colocación a inversores privados y venta del complejo Hotel Arts en Barcelona (IHF Deal of the Year 2001), el reposicionamiento del Hotel Penha Longa en Lisboa y del Hotel Alfamar en el Algarve; la inversión, OPA, reestructuración y venta a ING Real Estate de la compañía cotizada Filo, S.A. dedicada a centros comerciales; la venta de Renta Inmobiliaria, S.A. a General Electric Capital; la venta estructurada y leaseback de las oficinas centrales en España de Dragados; servicios de asesoramiento a Suez Lyonnaise des Eaux, Telefónica y Portugal Telecom en la reorganización de su patrimonio inmobiliario; la joint venture con Grupo SIL en Portugal; la constitución de ARDIM en Marruecos; y la venta y leaseback de la cartera Tree, la mayor transacción inmobiliaria realizada en Europa en 2009. Más recientemente, ha liderado la adquisición de una cartera de vivienda social en alquiler del Ayuntamiento de Madrid, FCC y SAREB para The Blackstone Group y unos 1200 millones de préstamos performing y non-performing para Deutsche Bank AG London y Brookfield Strategic Real Estate Partners.

Antes de fundar MAGIC Real Estate, fue responsable de un equipo que gestionaba una cartera de activos de más de 3000 millones de euros, que representa la totalidad de los fondos globales gestionados por RREEF. Este equipo también constituyó siete vehículos de inversión, de los cuales cinco todavía están activos, con un tamaño de aproximadamente 500 millones de euros pertenecientes a clientes españoles privados y family offices. Ismael Clemente es socio de MAGIC Real Estate.

Ismael Clemente se incorporó a Bankers Trust Co. (actualmente parte de Deutsche Bank) en 1996 procedente de Garrigues Andersen. Es licenciado en Derecho y en Economía y Administración de Empresas, con especialización en Finanzas, por ICADE (E-3), profesor del programa MRE en el Instituto de Empresa y miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI).

## **2.2 Ratificación del nombramiento**

El nombramiento por cooptación tiene carácter provisional y ha de ser ratificado, en su caso, en la siguiente Junta General que celebre la Sociedad tras el nombramiento. Por consiguiente, el Consejo de Administración de la Sociedad, con el informe favorable del Comité de Nombramientos y Retribuciones, teniendo en cuenta las ya referidas cualidades profesionales de D. Ismael Clemente Orrego, propone ratificar el nombramiento por cooptación de D. Ismael Clemente Orrego.

Habida cuenta de que el Consejero D. Ismael Clemente Orrego ha sido nombrado a propuesta del accionista Merlin Properties, SOCIMI, S.A., se propone que éste tenga la condición de Consejero dominical de la Sociedad de conformidad con los criterios establecidos por el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital para la calificación del Consejero y a propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad.

Asimismo, se propone que el mandato de D. Ismael Clemente Orrego sea por el plazo estatutariamente previsto.

## **2.3.- Fundamentación de la idoneidad del candidato.**

Como consecuencia del análisis realizado, el Consejo comparte las conclusiones de la Comisión de Nombramientos y, en consecuencia, estima que Don Ismael Clemente Orrego (i) tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, clave para la Sociedad y que (ii) su perfil profesional es altamente cualificado e idóneo para el desempeño de las funciones de

consejero de la Sociedad, tanto por su dilatada experiencia y méritos en sectores relevantes, como por sus profundos conocimientos en diversos campos empresariales.

Todo lo anterior permite apreciar que su incorporación al Consejo de Administración, y su nombramiento como consejero dominical, aportaría importantes ventajas al órgano de administración dotándolo de una mayor profundidad en sus discusiones y de una visión adicional basada en la experiencia.

Como conclusión a lo antes expuesto, se considera que don Ismael Clemente Orrego cuenta con la (i) la competencia, (ii) experiencia y (iii) méritos necesarios para cubrir el puesto de consejero antes citado y, en el marco de ello, propone su nombramiento por la Junta General de Accionistas, convocada para los días 28 y 29 de septiembre de 2015 en primera y segunda convocatoria, respectivamente, como consejero de la Sociedad.

### **3. PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

*“Se acuerda ratificar el nombramiento por cooptación de D. Ismael Clemente Orrego, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 42, 28046 Madrid, y con número de documento nacional de identidad 88.340.073-T, en vigor, realizado por el Consejo de Administración de 23 de julio de 2015, y se acuerda nombrarle Consejero de la Sociedad, por el plazo estatutariamente previsto.*

*Se hace constar que, en atención a los términos del informe elaborado al efecto por el Consejo de Administración en su sesión de 23 de julio de 2015 y puesto a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la presente Junta General Extraordinaria, así como del informe elaborado por el Comité de Nombramientos y Retribuciones, el citado Consejero tendrá la consideración de dominical de conformidad con lo previsto en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.”*

En Madrid, a 23 de julio de 2015.

**INFORME QUE FORMULA LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y  
RETRIBUCIONES DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., EN RELACIÓN  
CON EL NOMBRAMIENTO COMO CONSEJERO DOMINICAL DE:**

**DON ISMAEL CLEMENTE ORREGO**

**Madrid, a 23 de julio de 2015**

## 1. Objeto del informe

Dada la dimisión presentada por motivos profesionales por el Consejero Don Javier López-Ulloa Morais y de la propuesta del accionista significativo Merlín Properties SOCIMI, S.A. de designación por cooptación de Don Ismael Clemente Orrego como nuevo consejero, el objeto de este informe es dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 6 del artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que la propuesta de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente deberá ir precedida, además, de informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

## 2. Aspectos considerados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

En síntesis, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha considerado para su análisis que:

- (i) Bajo la estructura del capital social actual de la Sociedad, es razonable cubrir la vacante producida en el Consejo de Administración con un nuevo consejero dominical a propuesta de Merlín Properties SOCIMI, S.A.
- (ii) El candidato, presenta un perfil profesional altamente cualificado que puede aportar un claro valor añadido a la actividad del Consejo de Administración de la Sociedad, según se desprende del siguiente historial profesional:

*D. Ismael Clemente Orrego es licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE (E-3), profesor en el programa MRE del Instituto de Empresa y miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI).*

*A lo largo de los últimos 20 años, Ismael Clemente ha trabajado en Bankers Trust REIB, DB Real Estate y RREEF como Director General, habiendo participado en transacciones con un volumen total aproximado de 5000 millones de euros en todo tipo de activos inmobiliarios. Estas operaciones incluyen la adquisición, colocación a inversores privados y venta del complejo Hotel Arts en Barcelona (IHF Deal of the Year 2001), el reposicionamiento del Hotel Penha Longa en Lisboa y del Hotel Alfamar en el Algarve; la inversión, OPA, reestructuración y venta a ING Real Estate de la compañía cotizada Filo, S.A. dedicada a centros comerciales; la venta de Renta Inmobiliaria, S.A. a General Electric Capital; la venta estructurada y leaseback de las oficinas centrales en España de Dragados; servicios de asesoramiento a Suez Lyonnaise des Eaux, Telefónica y Portugal Telecom en la reorganización de su patrimonio inmobiliario; la joint venture con Grupo SIL en Portugal; la constitución de ARDIM en Marruecos; y la venta y leaseback de la cartera Tree, la mayor transacción inmobiliaria realizada en Europa en 2009. Más recientemente, ha liderado la adquisición de una cartera de vivienda social en alquiler del Ayuntamiento de Madrid, FCC y SAREB para The Blackstone Group y unos*

*1200 millones de préstamos performing y non-performing para Deutsche Bank AG London y Brookfield Strategic Real Estate Partners.*

*Antes de fundar MAGIC Real Estate, fue responsable de un equipo que gestionaba una cartera de activos de más de 3000 millones de euros, que representa la totalidad de los fondos globales gestionados por RREEF. Este equipo también constituyó siete vehículos de inversión, de los cuales cinco todavía están activos, con un tamaño de aproximadamente 500 millones de euros pertenecientes a clientes españoles privados y family offices. Ismael Clemente es socio de MAGIC Real Estate.*

*Ismael Clemente se incorporó a Bankers Trust Co. (actualmente parte de Deutsche Bank) en 1996 procedente de Garrigues Andersen. Es licenciado en Derecho y en Economía y Administración de Empresas, con especialización en Finanzas, por ICADE (E-3), profesor del programa MRE en el Instituto de Empresa y miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI).*

### **3. Conclusiones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a la vista de las anteriores consideraciones, estima justificado, e informa favorablemente, que el Consejo de Administración designe por cooptación como consejero con categoría de dominical a Don Ismael Clemente Orrego, así como que sea propuesto para su ratificación y, en su caso, reelección por parte de la próxima Junta General de accionistas de la Sociedad.

En Madrid a 23 de julio de 2015.