



## **TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**

### **Convocatoria de la Junta General Ordinaria de accionistas.**

Se convoca a los señores accionistas de Testa, Inmuebles en Renta, S.A., a la Junta General Ordinaria, que se celebrará en Madrid, Hotel Intercontinental, Paseo de la Castellana nº 49, Salón Escorial, en primera convocatoria, el día 3 de mayo, a las 10:00 horas, o en segunda convocatoria, el siguiente día 4 de mayo, en el mismo lugar y hora, al objeto de deliberar y resolver acerca de los asuntos comprendidos en el siguiente:

### **ORDEN DEL DIA**

- I.- Examen y aprobación, en su caso de las Cuentas Anuales –Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria- y del Informe de Gestión del Ejercicio de 2.000, correspondientes a la Sociedad y a su Grupo Consolidado, así como de la gestión social del ejercicio, resolviendo sobre la aplicación del resultado.
- II.- Reelección o nombramiento de auditores.
- III.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ampliar el capital social, en los términos y con las limitaciones previstas en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, de conformidad con lo previsto en el artículo 159.2 de dicha Ley, dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General de accionistas del 27 de marzo de 2000 en cuanto a la cifra no dispuesta.
- IV.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir Obligaciones, Bonos, Pagarés y otros títulos análogos –no convertibles en acciones- en la cuantía, condiciones y límites que señale la Junta de Accionistas.
- V.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir Obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la sociedad, con autorización expresa para excluir el derecho de suscripción preferente; determinar las bases y modalidades de conversión y, en su caso, aumentar el capital social en la cuantía necesaria.
- VI.- Autorización a la sociedad y a sus filiales para la adquisición y enajenación de acciones propias, hasta el 5% del capital social, dentro de los límites y con los requisitos previstos en la legislación vigente.
- VII.- Delegación en el Consejo de Administración de las facultades precisas para la ejecución e inscripción en los correspondientes Registros de los acuerdos adoptados, así como para la subsanación, aclaración e interpretación de los

mismos en función de su efectividad y de la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil y demás Organismos competentes.

Se recuerda a los señores accionistas que, de conformidad con lo dispuesto en lo dispuesto en el artículo 13 de los Estatutos Sociales, para asistir a la Junta será necesario haber depositado en el domicilio social el documento nominativo acreditativo de tener las acciones inscritas a su favor en un registro contable de cualquiera den las entidades adheridas al sistema de compensación y liquidación de valores, con cinco días de antelación al de celebración de la Junta.

Los accionistas podrán conferir su representación en los términos previstos en las disposiciones legales y en el artículo 13 de los Estatutos Sociales

De acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas, a partir de la publicación de la convocatoria, cualquier accionista podrá examinar en el domicilio social –y pedir la entrega o envío gratuito- los documentos siguientes:

- Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes a Testa, Inmuebles en Renta, S.A. y a su Grupo Consolidado.
- Los informes de las Auditorías de Cuentas de Testa, Inmuebles en Renta, S.A. y de su Grupo Consolidado.
- La propuesta de aplicación del resultado de Testa, Inmuebles en Renta, S.A.
- El texto íntegro de las propuestas de acuerdos, así como los informes justificativos elaborados por el Consejo de Administración relativos a las propuestas de los puntos III, IV, V y VI del Orden del Día

NOTA: Se advierte a los señores accionistas que la Junta General Ordinaria se celebrará, con gran probabilidad, el día 3 de mayo próximo en primera convocatoria.

En Madrid a 6 de abril de 2001

El Secretario del Consejo.

## **ANEXO II**

### **INFORMES APROBADOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA, INMUEBLES EN RENTA, S.A., JUSTIFICATIVOS DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDOS A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS III, IV, V Y VI DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DIAS 2 Y 3 DE MAYO DE 2.001**

#### **INFORME JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE ACUERDO III (Punto Tercero del Orden del Día)**

Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ampliar el capital social, en los términos y con las limitaciones previstas en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, de conformidad con lo previsto en el artículo 159.2 de dicha Ley, dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General de Accionistas del 27 de marzo de 2000 en cuanto a la cifra no dispuesta.

El presente informe se emite en virtud de lo previsto en el Artículo 153, en relación con el Artículo 144.1.a), ambos del vigente Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

De conformidad con lo previsto en el Artículo 153.1.b), la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del Capital Social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que aquél decida, sin previa consulta a la Junta General. Dichos aumentos de Capital Social no podrán ser superiores, en ningún caso, a la mitad del capital de la sociedad en el momento de la autorización, y deberán realizarse dentro del plazo máximo de cinco años, a contar desde el acuerdo de la Junta.

Como es habitual en las compañías cotizadas, se propone a la Junta General la adopción del citado acuerdo al efecto de que el Consejo de Administración pueda, atendiendo los

---

intereses sociales y necesidades financieras de la sociedad, efectuar una o varias ampliaciones de Capital Social con los límites señalados.

Por otro lado, el artículo 159.2 de la Ley de sociedades Anónimas, conforme al texto introducido por la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, ha dispuesto que, en las sociedades cotizadas, al delegar la Junta General la facultad de ampliar el capital conforme a lo previsto en el artículo 153.1.b) de la repetida Ley, también podrá atribuirse al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, cuando concurren las circunstancias previstas en dicho artículo, siempre que el valor nominal de las acciones a emitir, más la prima de emisión, se corresponda con el valor real que resulte del informe de los auditores de cuentas de la sociedad elaborado a tal fin a instancia de los Administradores.

La globalización de los mercados internacionales así como la rapidez y agilidad con que se opera en los mismos exige que los órganos de administración de la gran empresa cotizada deban disponer en todo momento de instrumentos flexibles e idóneos para dar respuesta adecuada a las exigencias que, en cada momento, demande el interés social, incardinándose en esta estrategia la mencionada autorización al Consejo para excluir, en su caso, el derecho de suscripción preferente.

La propuesta que se formula deja sin efecto la acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 27 de marzo de 2000.

**INFORME JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTAS DE ACUERDOS IV Y V  
(Puntos Cuarto y Quinto del Orden del Día)**

Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir Obligaciones, Bonos, Pagarés y otros títulos análogos, no convertibles en acciones, en la cuantía, condiciones y límites que señale la Junta de Accionistas.

Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir Obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la sociedad, con autorización expresa para excluir el derecho de suscripción preferente; determinar las bases y modalidades de conversión y, en su caso, aumentar el capital social en la cuantía necesaria.

La emisión de valores de renta fija, en sus distintas modalidades, constituye uno de los instrumentos para la financiación de la empresa mediante la captación de recursos ajenos. Entre ellas, las obligaciones u otros valores de renta fija convertibles y/o canjeables presentan, de una parte, la ventaja de ofrecer al inversor la posibilidad de transformar sus créditos frente a la sociedad en acciones de la misma y, de otra, permiten a la empresa una mayor capitalización.

Las bases y modalidades de conversión propuestas en el punto V del Orden del Día tienen por objeto adaptar las posibilidades de conversión de la emisión o emisiones que se realicen a las condiciones de mercado existentes en el momento en que, en su caso, éstas se lleven a cabo.

La combinación de modalidades de conversión y tipo de interés permitirá la obtención de fondos en condiciones ventajosas para la sociedad.

La suma del importe de la emisión o emisiones de obligaciones que, en su caso, se realicen al amparo de las autorizaciones objeto de las propuestas de acuerdos, no superan el capital social desembolsado más las reservas que figuran en las cuentas anuales de la sociedad al 31 de diciembre de 2.000 y que se someten a la aprobación de esta misma Junta General.

Simultáneamente, y de conformidad con lo exigido por el artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se propone autorizar al Consejo de Administración para la ampliación o ampliaciones del capital social, en su caso, en la

cuantía necesaria para atender los compromisos de conversión de los valores de renta fija que se emitan.

Por último, se delega en el Consejo de Administración la facultad de determinar los extremos no fijados por la Junta General, así como la facultad de abstenerse o de ejecutar parcialmente la emisión, así como determinar la oportunidad en el tiempo para realizar la emisión o emisiones.

**INFORME JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE ACUERDO VI**  
**(Puntos Sexto del Orden del Día)**

Autorización a la Sociedad y a sus filiales para la adquisición y enajenación de acciones propias, hasta el 5% del capital social, dentro de los límites y con los requisitos previos en la legislación vigente.

---

Los artículos 75 y siguientes de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, según Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, y modificado por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y Disposición Adicional Decimonovena de la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social, regulan el régimen de adquisición derivativa de acciones propias o de acciones emitidas por la Sociedad dominante.

De conformidad con dicho régimen, la adquisición deberá ser autorizada por la Junta General de Accionistas mediante acuerdo con el contenido que resulta del apartado 1<sup>a</sup> del Artículo 75 antes citado y la duración de la autorización en ningún caso podrá exceder de dieciocho meses.

Asimismo, de acuerdo con el mencionado precepto, el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la propia sociedad adquirente y sus filiales no podrá exceder del diez por ciento del Capital Social o, como en el caso de Testa, Inmuebles en Renta, S.A., al tratarse de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, del 5% de la cifra del Capital Social, según resulta de la Disposición Adicional Primera, apartado 2, de la reiterada Ley de Sociedades Anónimas.

Como consecuencia de dicho régimen, a partir de la entrada en vigor de la citada Ley, la Junta General de Accionistas de la Compañía ha venido otorgando en ocasiones anteriores la autorización para adquisición de acciones propias a que antes se ha hecho referencia.

Y en el Orden del Día de la Junta General que ahora se convoca, se incluye asimismo la propuesta de adopción del reiterado acuerdo.