

**REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA DE LA SOCIEDAD
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**

En su Disposición Adicional Cuarta, la Ley 44/2002, establece que *“las entidades a las que resulte de aplicación lo dispuesto en los artículos 82 y 83bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, deberán remitir en el plazo de nueve meses un reglamento interno de conducta, en el que además de las previsiones contenidas en otras disposiciones de desarrollo de dicha Ley, incorporen las contenidas en los artículos citados. Asimismo remitirán un compromiso por escrito que garantice la actualización de dichos reglamentos internos de conducta y que su contenido es conocido, comprendido y aceptado por todas las personas pertenecientes a la organización a los que resulte de aplicación.*

De acuerdo con dicha Diposición adicional de la Ley 44/2002, el Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. ha aprobado, en su reunión de 25 de julio de 2003, el siguiente Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

1. **ÁMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN.**

El presente Reglamento Interno de Conducta es aplicable a los miembros del Consejo de Administración de TESTA, a los directivos y al resto de personal de la Sociedad que por razón de su trabajo, cargo y funciones tengan acceso a hechos, decisiones e informaciones que puedan influir de manera sensible en la cotización de las acciones de TESTA . Igualmente, y por lo que respecta a la información privilegiada, el presente Reglamento será de aplicación a los asesores externos de TESTA , entendiéndose por tales las personas que no siendo empleados de la Sociedad, presten servicios de asesoramiento financiero, jurídico, de consultoría o de cualquier otro tipo a TESTA o a cualesquiera de las sociedades de su Grupo, y que por razón de los mismos puedan tener acceso a dicha información privilegiada. Estas informaciones se considerarán información privilegiada en el sentido descrito en el artículo 7 del presente Reglamento.

TESTA tendrá permanentemente elaborada y a disposición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores o de cualquier otra Autoridad Supervisora con competencia sobre la materia un listado actualizado de las personas enunciadas en el párrafo anterior. La gestión y llevanza del citado listado será responsabilidad del Presidente del Comité de Seguimiento, que mantendrá una constante comunicación con la CNMV y que informará personalmente a cada persona que por primera vez se someta al ámbito de aplicación de este Reglamento, remitiéndole un ejemplar del mismo.

2. AMBITO OBJETIVO DE APLICACIÓN

El presente Reglamento será de aplicación a los valores negociables emitidos por TESTA , de acuerdo con el concepto establecido en el artículo 2 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores y que se encuentren admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

3. COMUNICACIÓN DE OPERACIONES

Sin perjuicio de la obligación especial de comunicación establecida para los administradores en el artículo 5 del Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, sobre comunicación de participaciones significativas en sociedades cotizadas y de adquisición por éstas de acciones propias, las operaciones sobre los valores negociables citados en el artículo 2 de este Reglamento que se realicen por cuenta propia por las personas enumeradas en el artículo 1 de este Reglamento, deberán comunicarse al Presidente del Comité de Seguimiento en el plazo no superior a siete días naturales de aquel en que se hubiera liquidado y ejecutado la operación.

Los consejeros dominicales que sean titulares o representen a titulares de participaciones estables en el capital social que el Consejo hubiera considerado suficientemente significativas para elevar la propuesta de su nombramiento o ratificación a la Junta General estarán obligados a comunicar a la sociedad, en el plazo de siete días, cualquier modificación de la citada participación, producida en virtud de uno o varios actos, directa o indirectamente a través de dichas

sociedades o de otras de su grupo. La información declarada de conformidad con el presente apartado o con lo dispuesto en la normativa de los mercados de valores será incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Se equiparan a las operaciones descritas en el primer párrafo aquéllas que sean realizadas sobre los mencionados valores por las siguientes personas que ostenten respecto de las personas enunciadas en el artículo 1 de este Reglamento los siguientes vínculos:

- El cónyuge no separado legalmente o de hecho.
- Los hijos sometidos a la patria potestad o aquellos que no estando sometidos a la misma, se encuentren en situación de dependencia económica familiar.
- Las Sociedades controladas directa o indirectamente por los mismos o en cuyos órganos de administración participen.
- Las realizadas a través de terceras personas que actúen como mero instrumento formal de la operación.

En estos casos, la obligación de comunicación recaerá sobre las personas descritas en el artículo 1 de este Reglamento.

Los sujetos descritos en el artículo 1 de este Reglamento no podrán realizar operaciones *intra día* sobre los valores mencionados en el artículo 2 del Reglamento.

La existencia de un contrato de gestión de cartera suscrito por las personas citadas en el artículo 1 de este Reglamento con Empresas de Servicios de Inversión deberá ser comunicada al Presidente del Comité de Seguimiento. Cuando las Empresas de Servicios de Inversión contratadas realicen operaciones sobre valores de TESTA lo pondrán en conocimiento de su cliente que dará traslado de dicha información al Presidente del Comité de Seguimiento.

4. REGISTRO DE OPERACIONES

Las comunicaciones sobre las operaciones descritas en el artículo 3 se incorporarán a un Registro que a tal efecto llevará el Presidente del Comité de Seguimiento, que garantizará en todo momento la estricta confidencialidad de los datos en él contenidos.

5. INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES

Cuando el Comité de Seguimiento lo considere oportuno, podrá solicitar formalmente a las personas enumeradas en el artículo 1 de este Reglamento, información exhaustiva y documentada de las operaciones descritas en el artículo 3 del Reglamento. Esta información será archivada y ordenada por su Presidente, que procederá a repartirla entre los miembros del Comité de Seguimiento en la reunión que a tal efecto celebren para evaluar las operaciones efectuadas, siendo recogida por el mismo al término de la citada reunión. El Presidente del Comité de Seguimiento informará puntualmente al Comité de Auditoría, que de conformidad con el art. 15.7.i del Reglamento del Consejo podrá emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros del alto equipo directivo que elevará al Consejo de Administración de TESTA para su decisión.

6. INFORMACIÓN SOBRE CONFLICTOS DE INTERESES

Las personas enumeradas en el artículo 1 de este Reglamento proporcionarán información detallada y permanentemente actualizada al Presidente del Comité de Seguimiento de los vínculos económicos, familiares o de otro tipo que puedan generar conflictos de intereses.

Por vínculo económico se entiende las situaciones descritas en el artículo 3 de este Reglamento en relación con Sociedades y además aquellas en la que las personas sometidas a la aplicación del presente Reglamento ocupen en dichas Sociedades puestos directivos u ostenten una participación de capital superior al 1%.

Por vínculos familiares, se entienden los descritos en dicho artículo 3, además del parentesco por consanguinidad hasta el cuarto grado y de afinidad hasta el segundo.

Cuando el Comité de Seguimiento detecte la existencia de un conflicto de intereses actual, dará traslado inmediato de la información relativa al mismo al Comité de Auditoría, que podrá elevar informe al Consejo de Administración de TESTA , a efectos de que pueda adoptar las medidas oportunas para evitar cualquier resultado perjudicial para los intereses de TESTA . Cuando el conflicto se produzca en la persona de un Consejero, éste deberá abstenerse de intervenir en el proceso de toma de decisiones que afecta al asunto que origina tal conflicto.

7. INFORMACIÓN PRIVILEGIADA.

Se considerará como información privilegiada aquella información de carácter concreto que se refiera a datos relativos a TESTA o a las operaciones que pretenda realizar, que no se haya hecho pública y que, de hacerse o haberse hecho pública, podría influir o habría influido de manera apreciable sobre la cotización de los valores de TESTA .

Las personas mencionadas en el artículo 1 de este Reglamento asumen un deber absoluto de reserva con respecto a la información privilegiada y se abstendrán de ejecutar por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, cualquiera de las siguientes actuaciones cuando estén en poder de dicha información privilegiada:

- Preparar o realizar cualquier tipo de operación en los mercados sobre los valores de TESTA .
- Comunicar dicha información a terceros, salvo en el ejercicio normal de su trabajo profesión o cargo.
- Recomendar a un tercero que adquiera o ceda valores de TESTA o que haga que otro los adquiera o ceda basándose en dicha información.

TESTA asume el compromiso de limitar al máximo el número de personas que tengan acceso a este tipo de información, tanto si las mismas se integran en su plantilla como si por el contrario se les considera asesores externos. Corresponderá al Presidente del Comité de Seguimiento, siguiendo instrucciones del Consejo o de su Comisión Ejecutiva, encargarse del control efectivo de la distribución interna de esta información, advirtiendo de forma individual a los receptores de la misma de sus obligaciones.

A tales efectos, el Consejo de Administración de TESTA, designarán a las personas responsables de Documentos Confidenciales, que se encargarán de coordinar los trabajos a los que se refiere la información privilegiada, quienes estarán obligados a mantener permanentemente informado al Presidente del Comité de Seguimiento de los documentos confidenciales y de las personas que tienen acceso a ellos, a los efectos de la llevanza del Registro de Información privilegiada.

En concreto, durante la fase de estudio y negociación de cualquier tipo de operación jurídica o financiera que pueda influir de manera apreciable en la cotización de los valores o instrumentos financieros afectados, el Presidente del Comité de Seguimiento adoptará las siguientes medidas:

- Llevar, para cada operación confidencial, un registro documental, en el que consten el nombre de las personas que participen en la misma y la fecha en que cada una de ellas ha conocido la información.
- Advertir expresamente a las personas incluidas en la operación confidencial del carácter de la información, de su deber de confidencialidad y de la prohibición de su uso, así como el deber de establecer los mecanismos de seguridad señalados por el Secretario. En ese sentido, el acceso a la información o a los documentos confidenciales por parte de profesionales ajenos a TESTA requerirá previamente la firma de un compromiso de confidencialidad.
- Establecer medidas de seguridad para la custodia, archivo, acceso, reproducción y distribución de la información.

TESTA tomará las medidas que, en cada caso sean precisas, para evitar que las decisiones de inversión o desinversión en valores propios estén influidas por el conocimiento de información privilegiada.

8. HECHOS RELEVANTES Y SU COMUNICACIÓN.

TESTA trasladará al mercado de manera inmediata, con la forma jurídica de hecho relevante, los hechos o decisiones cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por lo tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario. En cualquier caso, la comunicación a la CNMV deberá hacerse con carácter previo a su difusión por cualquier otro medio y tan pronto como sea conocido el hecho, se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato con terceros de que se trate. El contenido de la comunicación deberá ser veraz, claro, completo y, en su caso, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño. Tan pronto se produzca la comunicación del hecho relevante, el mismo se incorporará a la información facilitada por TESTA en la página *WEB*.

El Presidente del Comité de Seguimiento será la persona que asuma los deberes de comunicación a la CNMV y al mercado, siguiendo las indicaciones del Consejo de Administración, de su Presidente o del Consejero Delegado, dentro de los plazos y de acuerdo con los trámites establecidos en la normativa que sea de aplicación. Cuando TESTA considere que la información no debe ser hecha pública por afectar a sus intereses legítimos, informará inmediatamente a la CMMV, que podrá dispensarle de dicha obligación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley del Mercado de Valores.

El Director General de Relaciones Institucionales y Comunicación procederá a vigilar la cotización de los valores de la mencionada Compañía durante la fase de estudio y negociación, así como las noticias que los difusores profesionales de información económica y los medios de divulgación emitan y les pudieran afectar.. Si se produjese una oscilación anormal de los volúmenes contratados o de los precios negociados y existan indicios racionales de que tal evolución se está produciendo como consecuencia de una difusión prematura, parcial o

distorsionada de la operación sometida a fase de estudio y negociación, informará de manera inmediata al Consejero Delegado y al Presidente del Comité de Seguimiento, procediendo éste último a difundir de inmediato un hecho relevante que informe, de forma clara y precisa, del estado en que se encuentra la operación en curso o que contenga un avance de la información a suministrar, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 82.4 de la Ley del mercado de Valores.

9. DEFINICIÓN Y TRATAMIENTO DE DOCUMENTOS CONFIDENCIALES

Se considerarán documentos confidenciales aquellos soportes materiales conocidos o que se puedan conocer en un futuro que contengan información privilegiada.

La gestión de los citados documentos se desarrollará de la siguiente manera:

- Todos los documentos confidenciales serán marcados con la palabra “confidencial” de forma clara y evidente.
- Se archivarán de forma separada y ordenada, según el tipo de soporte documental, instrumentándose medidas de seguridad eficientes que garanticen el acceso únicamente del personal autorizado.
- La destrucción de los documentos confidenciales se realizará a través de medios eficaces que garanticen completamente la eliminación del documento.
- En cuanto al Seguimiento de la documentación confidencial, se hará constar en el Registro, por cada operación que suponga información privilegiada, los nombres de las personas que han tenido acceso a la misma, así como la fecha en que tal conocimiento tuvo lugar.
- A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, tendrán la consideración de responsables de Documentos Confidenciales las personas a las que el

Consejo o la Comisión Ejecutiva, encomiende la coordinación de los trabajos a los que se refiera la información privilegiada.

- Registro de documentos confidenciales: el Presidente del Comité de seguimiento llevará un Registro Central de Informaciones Privilegiadas en el que hará constar por el procedimiento que estime más adecuado la información recibida de cada uno de los responsables de documentos confidenciales, y mantendrá una lista actualizada de las personas con acceso a cada información privilegiada, de acuerdo con la información que al efecto reciba de los distintos responsables.

10. COMITÉ DE SEGUIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA.

El órgano encargado del seguimiento del cumplimiento de las disposiciones contempladas en el presente Reglamento Interno de Conducta será un Comité que, con la denominación de Comité de Seguimiento del Reglamento Interno de Conducta, estará compuesto por el Secretario del Consejo de Testa, que lo presidirá, el Director General de Relaciones Institucionales y Comunicación de S y V, el Director General Corporativo de S y V y el Director General de Medios Internos de S y V, así como por las personas adicionales que el propio Comité de Seguimiento, en su caso, designe para colaborar con el mismo.

El Presidente del Comité de Seguimiento tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo las funciones encomendadas en el presente Reglamento e informará de forma periódica al Comité de Auditoría de conformidad con el art. 15.7.i del Reglamento del Consejo, y en su caso al Consejo de Administración de TESTA, sobre el cumplimiento del mismo y sobre las incidencias que pudieran producirse.

Las personas que constituyen el Comité de Seguimiento y sus colaboradores, están obligados a garantizar la estricta confidencialidad de todas las operaciones

de que tengan conocimiento en el ejercicio de las funciones que, en virtud del presente Reglamento Interno de Conducta, se le encomienden. El mismo deber de confidencialidad afectará a los miembros del Consejo de Administración y de sus Comisiones, en el caso de que tengan conocimiento de ellas conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

11. VIGENCIA E INCUMPLIMIENTO

El presente Reglamento entrará en vigor a los 20 días de su aprobación por el Consejo. Corresponderá al Presidente del Comité de Seguimiento trasladar el mismo a los sujetos afectados, así como comunicarlo a la CNMV.

El incumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento Interno de Conducta por personas que tengan contrato laboral con TESTA y/o cualquiera de las sociedades de su grupo, tendrá el carácter de falta laboral.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la responsabilidad que pueda derivarse de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, y de la responsabilidad civil o penal que en cada caso sea exigible al incumplidor.