

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

TERMS OF MERGER

TRAITÉ DE FUSION

entre

between

entre

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.
(sociedad absorbente)

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.
(acquiring company)

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.
(société absorbante)

y

and

et

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
(sociedad absorbida)

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
(acquired company)

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
(société absorbée)

4 marzo 2025

March 4, 2025

4 mars 2025

ÍNDICE	TABLE OF CONTENTS		PG.
1. PARTES	1. PARTIES	1. PARTIES	3
2. INTRODUCCIÓN	2. INTRODUCTION	2. INTRODUCTION	3
3. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN	3. RATIONALE OF THE MERGER	3. MOTIFS DE LA FUSION	6
4. BALANCES DE FUSIÓN	4. MERGER BALANCE SHEETS	4. COMPTES DE FUSION	8
5. CONTENIDO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN	5. CONTENT OF THE TERMS OF MERGER	5. CONTENU DU TRAITE DE FUSION	8
6. CONDICIONES SUSPENSIVAS	6. CONDITIONS PRECEDENT	6. CONDITIONS SUSPENSIVES	26
7. DESIGNACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS TRANSMITIDOS Y LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS	7. DESIGNATION AND VALUE OF THE TRANSFERRED ASSETS AND ASSUMED LIABILITIES	7. DESIGNATION ET VALEUR DES ACTIFS TRANSFERES ET DES PASSIFS PRIS EN CHARGE	28
8. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA FUSIÓN	8. TERMS AND CONDITIONS OF THE MERGER	8. TERMES & CONDITIONS DE LA FUSION	41
9. MANIFESTACIONES	9. REPRESENTATIONS	9. DECLARATIONS	44
10. OTRAS MENCIONES	10. OTHER MENTIONS	10. AUTRES MENTIONS	45

11. RÉGIMEN FISCAL	11. TAX REGIME	11. REGIME FISCAL	45
12. MISCELÁNEA	12. MISCELLANEOUS	12. DIVERS	54

1. PARTES

Este proyecto común de fusión transfronteriza (el “**Proyecto Común de Fusión**”) ha sido suscrito el 4 de marzo de 2025

entre

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad Absorbente**” o “**Colonial**”), sociedad anónima española, con domicilio social en el Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (España) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.660, folio 87, hoja número M-30.822.

y

Société Foncière Lyonnaise (la “**Sociedad Absorbida**” o “**SFL**”), sociedad anónima francesa, con domicilio social en 42 rue Washington, 75008 París (Francia) e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades (*Registre du commerce et des sociétés*) de París con el código 552 040 982.

Colonial y SFL serán denominadas conjuntamente como las “**Sociedades Involucradas en la Fusión**”.

2. INTRODUCCIÓN

- Las Sociedades Involucradas en la Fusión han acordado llevar a cabo, con sujeción, entre otros aspectos, al cumplimiento de las Condiciones Suspensivas (según se define más adelante) y de conformidad con los términos del Proyecto Común de Fusión, una fusión transfronteriza (la

1. PARTIES

These common terms of cross-border merger (the “**Terms of Merger**”) have been entered into on March 4, 2025

between

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (the “**Acquiring Company**” or “**Colonial**”), a Spanish limited liability company, with registered office at Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (Spain) and registered with the Madrid Commercial Registry at volume 36,660, sheet 87, page number M-30,822.

and

Société Foncière Lyonnaise (the “**Acquired Company**” or “**SFL**”), a French limited liability company (*société anonyme*), with registered office at 42, rue Washington, 75008 Paris (France) and registered with the Paris Commerce and Companies Registry (*Registre du commerce et des sociétés*) under number 552 040 982.

Colonial and SFL being hereinafter collectively referred to as the “**Merging Companies**”.

2. INTRODUCTION

- The Merging Companies hereby agree to enter into, subject *inter alia* to the satisfaction of the Conditions Precedent (as defined below) and in accordance with these Terms of Merger, a cross-border merger (the “**Merger**”) pursuant to the provisions of Directive (EU) No 2019/2121 of

1. PARTIES

Le présent traité de fusion transfrontalière (le « **Traité de Fusion** ») a été conclu le 4 mars 2025

entre

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la « **Société Absorbante** » ou « **Colonial** »), société anonyme de droit espagnol, dont le siège social est situé Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (Espagne) et immatriculée au registre du commerce de Madrid au tome 36 660, feuillet 87, page numéro M-30 822.

et

Société Foncière Lyonnaise (la « **Société Absorbée** » ou « **SFL** »), société anonyme de droit français, dont le siège social est situé au 42, rue Washington, 75008 Paris (France) et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 040 982.

Colonial et SFL étant ci-après dénommées collectivement les « **Sociétés Fusionnées** ».

2. INTRODUCTION

- Les Sociétés Fusionnées conviennent par les présentes de conclure, sous réserve notamment de l’accomplissement des Conditions Suspensives (telles que définies ci-après) et conformément au présent Traité de Fusion, une fusion transfrontalière (la « **Fusion** ») conformément aux dispositions de la

“Fusión”) en virtud de lo dispuesto por la Directiva (UE) nº 2019/2121 de 27 de noviembre de 2019 modificando la Directiva nº 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades, según ha sido transpuesta a (i) la legislación española en virtud del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (el “**RDL 5/2023**”) y (ii) la legislación francesa en virtud de los artículos L. 236-31 a L. 236-45 y R. 236-20 a R. 236-34 del Código de Comercio francés (el “**Código de Comercio Francés**”).

27 November 2019 amending Directive No 2017/1132/EU of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 relating to certain aspects of company law, transposed into (i) Spanish law by virtue of Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (the “**RDL 5/2023**”) and (ii) French law under Articles L. 236-31 to L. 236-45 and R. 236-20 to R. 236-34 of the French commercial code (the “**French Commercial Code**”).

directive (UE) nº 2019/2121 du 27 novembre 2019 modifiant la directive nº 2017/1132/UE du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relative à certains aspects du droit des sociétés, transposée en (i) droit espagnol en vertu de la *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio* (la « **RDL 5/2023** ») et (ii) en droit français aux articles L. 236-31 à L. 236-45 et R. 236-20 à R. 236-34 du Code de commerce (le « **Code de commerce** »).

- La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la operación es la fusión por absorción. En la medida en que las Sociedades Involucradas en la Fusión se encuentran domiciliadas en distintos Estados miembro del Espacio Económico Europeo, la Fusión tiene además el carácter de transfronteriza intraeuropea en los términos del RDL 5/2023 y el Código de Comercio Francés.
- Adicionalmente, la Fusión es una fusión simplificada en los términos del artículo 54 del RDL 5/2023 y del artículo L. 236-12 del Código de Comercio Francés en la medida en que, a fecha del Proyecto Común de Fusión, Colonial es titular de 42.195.316 acciones de SFL, representativas del 98,24% de su capital social.
- De conformidad con los artículos 41 y 103 del RDL 5/2023 y con los artículos L. 236-10, L. 236-37 del Código de Comercio Francés, el presidente del Tribunal de Comercio de París designó a Dña. Agnès Piniot (Ledouble), con domicilio en rue Halévy 8, 75009 París (Francia), como experto independiente de la Fusión el 12 de noviembre de 2024 (el “**Experto Independiente**”), para
- The legal structure chosen to carry out the transaction is the merger by acquisition. To the extent that the Merging Companies are domiciled in different member states of the European Economic Area, the Merger is also considered an intra-European cross-border merger within the meaning of the RDL 5/2023 and of the French Commercial Code.
- In addition, the Merger is a simplified merger within the meaning of Article 54 of RDL 5/2023 and Article L. 236-12 of the French Commercial Code since, as of the date of the Terms of Merger, Colonial holds 42,195,316 shares of SFL, representing 98.24% of its share capital.
- In accordance with Articles 41 and 103 of RDL 5/2023 and Articles L. 236-10, L. 236-37 of the French Commercial Code, the president of the commercial court of Paris appointed Ms. Agnès Piniot (Ledouble firm), whose office is located 8, rue Halévy, 75009 Paris (France), as merger auditor on November 12, 2024 (the “**Merger Auditor**”), to examine these Terms of Merger
- La structure juridique choisie pour réaliser l'opération est la fusion par absorption. Dans la mesure où les Sociétés Fusionnées sont domiciliées dans des Etats membres différents de l'Espace Economique Européen, la Fusion est également considérée comme une fusion transfrontalière intra-européenne au sens du RDL 5/2023 et du Code de commerce.
- Par ailleurs, la Fusion est une fusion simplifiée au sens de l'article 54 du RDL 5/2023 et de l'article L. 236-12 du Code de commerce puisqu'à la date du Traité de Fusion, Colonial détient 42.195.316 actions de SFL, représentant 98,24 % de son capital social.
- Conformément aux articles 41 et 103 du RDL 5/2023 et aux articles L. 236-10, L. 236-37 du Code de commerce, le président du Tribunal de Commerce de Paris a désigné Mme. Agnès Piniot (cabinet Ledouble), dont le siège est situé 8, rue Halévy, 75009 Paris (France), en qualité de commissaire à la fusion le 12 novembre 2024 (le « **Commissaire à la Fusion** »), pour examiner le présent Traité de fusion

examinar el Proyecto Común de Fusión y elaborar un informe sobre la adecuación de la Ecuación de Canje y el Mecanismo de Enajenación (según se definen más adelante) de conformidad con los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023 y los artículos L. 236-10 I., L. 236-37, R. 236-9 y R. 22-10-7 del Código de Comercio Francés.

- El 6 de noviembre de 2024, el Consejo de Administración de SFL constituyó un comité de consejeros independientes, compuesto por Dña. Alexandra Rocca y Dña. Arielle Malard de Rothschild, ambas consejeras independientes, para participar en el seguimiento de los trabajos del Experto Independiente y para emitir una recomendación al Consejo de Administración de SFL con anterioridad a la firma del Proyecto Común de Fusión (el “**Comité Independiente**”).
- El 3 de diciembre de 2024, Colonial presentó una solicitud a la Autorité des marchés financiers para obtener la confirmación de que Colonial no está obligada a presentar una oferta de exclusión de negociación sobre las acciones de SFL de conformidad con el artículo 236-6 2º de la regulación general de la AMF.
- El comité de empresa de la Sociedad Absorbida fue informado y consultado sobre la propuesta de la Fusión y, en su reunión de 31 de enero de 2025, emitió, por unanimidad, un informe favorable sobre la Fusión.

and to prepare a report on the fairness of the Merger Exchange Ratio and of the Exit Mechanism (as defined below) as referred to in Articles 6 and 41 of RDL 5/2023 and Articles L. 236-10 I., L. 236-37, R. 236-9 and R. 22-10-7 of the French Commercial Code.

- On November 6, 2024, the Board of Directors of SFL set up an independent directors' committee, composed of Ms. Alexandra Rocca and Ms. Arielle Malard de Rothschild, both independent directors, to participate in monitoring the work of the Merger Auditor and to make a recommendation to the Board of Directors of SFL prior to signature of the Terms of Merger (the “**Independent Committee**”).
- On December 3, 2024, Colonial filed a request to the *Autorité des marchés financiers* to obtain confirmation that Colonial is not required to file a buyout offer in respect of SFL shares pursuant to article 236-6 2º of the AMF's general regulations.
- The works council of the Acquired Company was informed and consulted on the proposed Merger and issued a unanimous favorable opinion on the Merger at its meeting held on January 31, 2025.

et établir un rapport sur le caractère équitable du Rapport d'Échange et du Mécanisme de Sortie (tels que définis ci-après) tels que visés aux articles 6 et 41 du RDL 5/2023 et aux articles L. 236-10 I., L. 236-37, R. 236-9 et R. 22-10-7 du Code de commerce.

- Le 6 novembre 2024, le Conseil d'administration de SFL a constitué un comité d'administrateurs indépendants, composé de Mmes Alexandra Rocca et Arielle Malard de Rothschild, toutes deux administrateurs indépendants, afin de participer au suivi des travaux du Commissaire à la Fusion et de formuler une recommandation au Conseil d'administration de SFL préalablement à la signature du Traité de Fusion (le « **Comité Indépendant** »).
- Le 3 décembre 2024, Colonial a déposé une demande auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») afin d'obtenir la confirmation que Colonial n'est pas tenue de déposer une offre publique de retrait visant les actions SFL conformément l'article 236-6 2º du règlement général de l'AMF.
- Le 31 janvier 2025, les instances représentatives du personnel de la Société Absorbée ont été informées et consultées sur le projet de Fusion et ont émis un avis positif à l'unanimité sur la Fusion.

- El 17 y el 18 de febrero de 2025, los Consejos de Administración de Colonial y SFL, respectivamente, acordaron fijar la Ecuación de Canje (según se define más adelante) en 13 acciones de Colonial por cada acción de SFL y también determinado un Precio de Salida (según se define más adelante) de 77,5€ por acción de SFL, dividiendo incluido.
- El Proyecto Común de Fusión fue aprobado y firmado por los consejos de administración de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida el 3 de marzo de 2025 y el 4 de marzo de 2025, respectivamente.
- El Proyecto Común de Fusión fija los términos y condiciones de la Fusión entre la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida.
- On February 17, 2025, and on February 18, 2025, the boards of directors of Colonial and SFL, respectively, have agreed to set the Merger Exchange Ratio (as such term is defined below) at 13 Colonial shares for 1 SFL share and have also determined an Exit Price (as such term is defined below) of €77.5 per SFL share coupon attached.
- The Terms of Merger were approved and executed by the board of directors of the Acquiring Company and the Acquired Company on March 3, 2025, and on March 4, 2025, respectively.
- These Terms of Merger set out the terms and conditions of the Merger between the Acquired Company and the Acquiring Company.
- Le 17 février 2025 et le 18 février 2025, les conseils d'administration de Colonial et de SFL ont respectivement décidé de fixer le Rapport d'Échange (tel que ce terme est défini ci-après) à 13 actions Colonial pour 1 action SFL et ont également déterminé un Prix de Sortie (tel que ce terme est défini ci-après) de 77,5€ par action SFL coupon attaché.
- Le Traité de Fusion a été approuvé et signé par le conseil d'administration de la Société Absorbante et de la Société Absorbée respectivement le 3 mars 2025 et le 4 mars 2025.
- Le présent Traité de Fusion définit les termes et conditions de la Fusion entre la Société Absorbée et la Société Absorbante.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

El objetivo principal de la Fusión es crear un grupo paneuropeo, líder en el mercado de activos *prime* y con fuertes valores, en particular en términos de criterios ESG. La Fusión permitiría simplificar y optimizar la estructura del grupo, alcanzando una mayor eficiencia y una mejora en la rentabilidad de sus proyectos e inversiones, así como dar respuesta a los actuales retos del sector inmobiliario y tener una mayor flexibilidad en la posible expansión futura del grupo mediante un fortalecimiento de su posición competitiva, creando una plataforma sólida y más atractiva en un periodo de recuperación del ciclo inmobiliario.

En este sentido, tanto Colonial como SFL desarrollan negocios altamente especializados en el mismo

3. RATIONALE OF THE MERGER

The main objective of the Merger is to create a pan-European group, leader in the prime asset market and with strong values, particularly in terms of ESG criteria. The Merger would allow to simplify and optimize the group's structure, achieving greater efficiency and improved profitability of its projects and investments, as well as to respond to the current challenges of the real estate sector and to have greater flexibility in the possible future expansion of the group by strengthening its competitive position, creating a solid and more attractive platform in a period of the recovery of the real estate cycle.

In this sense, both Colonial and SFL develop highly specialized businesses in the same sector (prime

3. MOTIFS DE LA FUSION

L'objectif principal de la Fusion est de créer un groupe paneuropéen, leader sur le marché des actifs immobiliers *prime* et doté de valeurs fortes, notamment en termes de critères ESG. La Fusion permettrait de simplifier et d'optimiser la structure du groupe, en améliorant l'efficacité et la rentabilité de ses projets et investissements, ainsi que de répondre aux défis actuels du secteur immobilier et d'avoir une plus grande flexibilité dans l'éventuelle expansion future du groupe en renforçant sa position concurrentielle, en créant une structure solide et plus attrayante dans une période de reprise du cycle de l'immobilier.

En ce sens, Colonial et SFL développent toutes deux des activités hautement spécialisées dans le même

sector (activos *prime*), por lo que está previsto que su integración genere sinergias, además de una optimización de los costes operativos de determinados procesos. La Fusión también permitiría al grupo beneficiarse de sinergias en costes financieros (*equity* y deuda). Consecuentemente, la Fusión permitirá a Colonial consolidar el liderazgo en el mercado de activos *prime* en España y Francia, tener mayor dimensión y liquidez en los mercados de capitales, lo que se traducirá en un mejor acceso a los recursos y a la financiación, permitiendo continuar con la transformación de sus activos y aplicar estrategias transversales destinadas a mejorar la renovación de los edificios y acelerar el crecimiento del grupo a escala paneuropea.

Con la creación de una única entidad jurídica se producirá una simplificación de la estructura del grupo, con una sola sociedad cotizada, reduciendo así los requisitos y costes regulatorios. Asimismo, se dará continuidad a las actividades desarrolladas por SFL, preservando así la especificidad cultural y local de cada mercado.

Además, la Fusión permitiría a los accionistas minoritarios de SFL beneficiarse de una liquidez sustancialmente mayor al convertirse en accionistas de Colonial. También se beneficiarían de una obligación de distribución de dividendos equivalente, ya que Colonial, al igual que SFL, está sujeta a obligaciones de distribución derivadas del régimen fiscal especial de las SOCIMI (obligaciones de distribución comparables con las de las SIIC en el Derecho francés).

assets), so their integration is expected to generate synergies, as well as an optimization of the operating costs of certain processes. The Merger would also enable the group to benefit from synergies in financing costs (equity and debt). Consequently, the Merger will allow Colonial to consolidate its leadership in the prime asset market in Spain and France, to have greater size and liquidity in the capital markets, which will translate into better access to resources and financing, allowing it to continue the transformation of its assets and to implement transversal strategies aimed at improving the renovation of buildings and accelerating the group's growth on a pan-European scale.

The creation of a single legal entity will simplify the group's structure, with a single listed company, thus reducing regulatory requirements and costs. Furthermore, there will be continuity in terms of the activities carried out by SFL, thus preserving the cultural and local specificity of each market.

In addition, the Merger would allow SFL's minority shareholders to benefit from substantially greater liquidity by becoming shareholders of Colonial. They would also benefit from equivalent dividend distribution obligations, since Colonial, as SFL, is subject to distribution obligations under the special tax regime for SOCIMIs (distribution obligations comparable to those of a SIIC in French law).

secteur (actifs immobiliers *prime*), de sorte que leur intégration devrait générer des synergies, ainsi qu'une optimisation des coûts d'exploitation de certains processus. La Fusion permettrait également au groupe de bénéficier de synergies en matière de coûts de financement (fonds propres et dette). Par conséquent, la Fusion permettra à Colonial de consolider son leadership sur le marché des actifs immobiliers *prime* en Espagne et en France, de disposer d'une taille et d'une liquidité accrues sur les marchés de capitaux, qui se traduira par un meilleur accès aux ressources et aux financements, lui permettant de poursuivre la transformation de ses actifs et de mettre en œuvre des stratégies transversales visant à améliorer la rénovation des bâtiments et à accélérer la croissance du groupe à l'échelle paneuropéenne.

La création d'une entité juridique unique simplifiera la structure du groupe, avec une seule société cotée, réduisant ainsi les exigences réglementaires et les coûts. De plus, il y aura une continuité dans les activités menées par SFL, préservant ainsi les spécificités culturelles et locales de chaque marché.

En outre, la Fusion permettrait aux actionnaires minoritaires de SFL de bénéficier d'une liquidité nettement plus importante en devenant actionnaires de Colonial. Ils bénéficieraient également d'obligations de distribution de dividendes équivalentes, puisque Colonial, comme SFL, est soumise à des obligations de distribution dans le cadre du régime fiscal particulier des SOCIMI (obligations de distribution comparables à celles d'une SIIC en droit français).

4. BALANCES DE FUSIÓN

Se considerarán como balances de Fusión de Colonial y SFL los últimos balances incluidos en las cuentas anuales individuales auditadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, formuladas por sus respectivos consejos de administración. Los referidos balances de Fusión de Colonial y SFL se adjuntan al Proyecto Común de Fusión como Anexos 1 y 2, respectivamente (las “**Cuentas de Referencia de Colonial**” y las “**Cuentas de Referencia de SFL**”).

Está previsto que las cuentas anuales individuales auditadas de Colonial y SFL correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 sean aprobadas por las respectivas juntas generales de accionistas de Colonial y de SFL.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 43.2 del RDL 5/2023, se hace constar que no se han modificado las valoraciones contenidas en los balances de Fusión de Colonial.

5. CONTENIDO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

5.1. Identificación de las sociedades participantes en la Fusión

(arts. 4.1.1º, 40.1º y 40.2º RDL 5/2023)

Sociedad Absorbente

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima española, con domicilio social en el Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (España), con número de identificación fiscal español (NIF) A-

4. MERGER BALANCE SHEETS

The Merger balance sheets of Colonial and SFL shall be the latest balance sheets included in the audited individual annual accounts for the year ended on December 31, 2024, prepared by their respective boards of directors. The Merger balance sheets of Colonial and SFL are attached to the Terms of Merger as Annexes 1 and 2, respectively (the “**Colonial Reference Accounts**” and the “**SFL Reference Accounts**”).

It is expected that the audited individual annual accounts of Colonial and SFL for the year ended on December 31, 2024 will be approved by Colonial’s and SFL’s general shareholders meetings, respectively.

For the purposes of article 43.2 of RDL 5/2023, it is hereby declared that the valuations contained in the Merger balance sheets of Colonial have not been amended.

5. CONTENT OF THE TERMS OF MERGER

5.1. Identification of the companies involved in the Merger

Acquiring Company

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., is a Spanish limited liability company, with corporate office at Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (Spain), with Spanish tax identification number A-28027399

4. COMPTES DE FUSION

Les comptes de Colonial et de SFL utilisés pour la Fusion sont les derniers compte sociaux inclus dans les comptes annuels individuels audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, préparés par leurs conseils d'administration respectifs. Les comptes de Colonial et de SFL utilisés pour la Fusion figurent respectivement en Annexes 1 et 2 du présent Traité de Fusion, (les « **Comptes de Référence de Colonial** » et les « **Comptes de Référence de SFL** »).

Il est prévu que les comptes annuels individuels audités de Colonial et de SFL pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 soient approuvés respectivement par les assemblées générales des actionnaires de Colonial et de SFL.

Conformément à l'article 43.2 du RDL 5/2023, il est déclaré que les évaluations contenues dans les comptes de Colonial utilisés pour la Fusion n'ont pas été modifiées.

5. CONTENU DU TRAITE DE FUSION

5.1. Identification des sociétés impliquées dans la Fusion

Société Absorbante

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., est une société anonyme de droit espagnol, dont le siège social est situé Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (Espagne), avec le numéro d'identification fiscale

28027399 y con identificador de entidad jurídica (LEI) 95980020140005007414. Colonial figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.660, folio 87, hoja número M-30.822.

A fecha del Proyecto Común de Fusión, el capital social de Colonial es de 1.568.361.717,50 euros, dividido en 627.344.687 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y de sus entidades participantes. Todas las acciones de Colonial se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

En la medida que la Fusión conlleva la absorción de la Sociedad Absorbida por la Sociedad Absorbente, la compañía resultante de la Fusión será la Sociedad Absorbente, la cual continuará siendo una sociedad anónima española.

Una vez se complete la Fusión, Colonial continuará estando regida por sus Estatutos Sociales, los cuales se modificarán únicamente para (i) recoger su nueva denominación legal (i.e., Colonial SFL, SOCIMI, S.A.); y (ii) ajustar las obligaciones para aquellos accionistas que no sean personas físicas y sean titulares de, al menos, el 10% de su capital social derivadas de la participación de Colonial en SFL (véase el subapartado “*Prestaciones accesorias*” del apartado 5.10 del Proyecto Común de Fusión). Se adjunta como Anexo 3 copia de los futuros Estatutos

and legal entity identifier (LEI) 95980020140005007414. Colonial is registered with the Madrid Commercial Registry at volume 36,660, sheet 87, page number M-30,822.

As of the date of the Terms of Merger, the share capital of Colonial is EUR 1,568,361,717.50 divided into 627,344,687 shares of EUR 2.50 nominal value each, of the same class and series, fully subscribed and disbursed and represented by means of book entries registered with Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) and its relevant member entities. All the shares of Colonial are admitted to trading on the Madrid and Barcelona Stock Exchanges and included in the Spanish Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Since the Merger entails the absorption of the Acquired Company into the Acquiring Company, the company resulting from the Merger will be the Acquiring Company which shall continue to be a Spanish limited liability company.

After the completion of the Merger, Colonial will continue to be governed by its by-laws, which will only be amended to (i) reflect its new legal name (i.e., Colonial SFL, SOCIMI, S.A.); and (ii) adjust the obligations for those shareholders who are not individuals and own at least 10% of its share capital derived from Colonial's interest in SFL (see the subsection “*Ancillary obligations*” in section 4.9 of the Terms of Merger). Attached as Annex 3 is a copy of the future By-laws of Colonial upon completion

espagnol A-28027399 et l'identifiant d'entité légale (LEI) 95980020140005007414. Colonial est inscrite au registre du commerce de Madrid au volume 36 660, feuillet 87, page numéro M-30 822.

À la date du Traité de Fusion, le capital social de Colonial s'élève à 1.568.361.717,50 euros, divisé en 627.344.687 actions d'une valeur nominale de 2,50 euros chacune, de même classe et de même catégorie, entièrement souscrites et libérées et représentées par des inscriptions en compte auprès de la *Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.* (« **Iberclear** ») et de ses entités membres concernées. Toutes les actions de Colonial sont admises à la négociation sur les places boursières de Madrid et de Barcelone et sont incluses dans le *Sistema de Interconexión Bursátil* espagnol (*Mercado Continuo*).

La Fusion entraînant l'absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante, la société issue de la Fusion sera la Société Absorbante, qui restera une société anonyme de droit espagnol.

Après la réalisation de la Fusion, Colonial continuera d'être régie par ses statuts, qui seront uniquement modifiés pour (i) refléter sa nouvelle dénomination sociale (c'est-à-dire Colonial SFL, SOCIMI, S.A.) et (ii) ajuster les obligations des actionnaires qui ne sont pas des personnes physiques et qui détiennent au moins 10 % de son capital social provenant de la participation de Colonial dans SFL (voir la sous-section « *Obligations accessoires* » à la section 4.9 du Traité de Fusion). Une copie des futurs statuts de Colonial après la réalisation

Sociales de Colonial una vez ejecutada la Fusión que, asimismo, serán publicados en su página web corporativa (www.inmocolonial.com).

Sociedad Absorbida

Société Foncière Lyonnaise, es una sociedad anónima francesa, con domicilio social en 42 rue Washington, 75008 París (Francia), con número de identificación fiscal francés (VAT) FR54552040982 y con identificador de entidad jurídica (LEI) 969500B0S40FTUKD182. SFL figura inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades (*Registre du commerce et des sociétés*) de París con el código NAF 6820 B.

A fecha del Proyecto Común de Fusión, el capital social de SFL es de 85.901.600 euros, dividido en 42.950.800 acciones de 2,00 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y registradas en Euroclear France. Todas las acciones de SFL se encuentran admitidas a negociación en Euronext Paris, Compartiment A.

5.2. Fusión propuesta y calendario indicativo

(art. 4.1.2º RDL 5/2023)

Fusión propuesta

La operación proyectada consiste en una fusión por absorción entre Colonial, como sociedad absorbente, y SFL, como sociedad absorbida.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 34.2 del RDL 5/2023 y L.236-3 del Código de Comercio Francés, la Fusión implicará la extinción de SFL mediante su disolución sin liquidación y la

of the Merger, which will also be published on its corporate website (www.inmocolonial.com).

Acquired Company

Société Foncière Lyonnaise is a French limited liability company, with corporate office at 42 rue Washington, 75008 Paris (France), with French VAT number FR54552040982 and legal entity identifier (LEI) 969500B0S40FTUKD182. SFL is registered with the Paris Commerce and Companies Registry (*Registre du commerce et des sociétés*) under number 552 040 982.

As of the date of the Terms of Merger, the share capital of SFL is EUR 85,901,600 divided into 42,950,800 shares of EUR 2.00 nominal value each, of the same class and series, fully subscribed and registered with Euroclear France. All the shares of SFL are admitted to trading on Euronext Paris, Compartiment A.

5.2. Proposed Merger and indicative timeline

Proposed Merger

The proposed transaction consists of a merger by acquisition between Colonial, as acquiring company, and SFL, as acquired company.

Pursuant to articles 34(2) of RDL 5/2023 and L. 236-3 of the French Commercial Code, the Merger will imply the winding up of SFL without going into liquidation and the transfer of all its assets and

de la Fusion figure en Annexe 3, qui seront également publiés sur son site Internet (www.inmocolonial.com).

Société Absorbée

La Société Foncière Lyonnaise est une société anonyme de droit français, dont le siège social est situé au 42, rue Washington, 75008 Paris (France), avec le numéro de TVA français FR54552040982 et l'identifiant d'entité légale (LEI) 969500B0S40FTUKD182. SFL est immatriculée au *Registre du commerce et des sociétés* de Paris sous le numéro 552 040 982.

A la date du Traité de Fusion, le capital social de SFL s'élève à 85.901.600 euros divisé en 42.950.800 actions de 2,00 euros de valeur nominale chacune, de même classe et de même catégorie, entièrement libérées et enregistrées auprès d'Euroclear France. Toutes les actions de SFL sont admises aux négociations sur Euronext Paris, Compartiment A.

5.2. Fusion propose et calendrier indicatif

Projet de fusion

L'opération envisagée consiste en une fusion par absorption entre Colonial, en tant que société absorbante, et SFL, en tant que société absorbée.

Conformément aux articles 34(2) du RDL 5/2023 et L. 236-3 du Code de commerce, la Fusion impliquera la dissolution de SFL sans liquidation et le transfert de tous ses actifs et passifs à Colonial, qui acquerra ces

transmisión en bloque de todo su patrimonio a Colonial, que adquirirá por sucesión universal la totalidad del patrimonio, así como los derechos y obligaciones de SFL.

Calendario indicativo propuesto

Se adjunta como Anexo 4 a este Proyecto Común de Fusión el calendario indicativo previsto.

Las fechas especificadas en el calendario son solamente indicativas y no constituyen una obligación de cumplimiento de Colonial o SFL. El cumplimiento de estas fechas depende en gran medida de los plazos de terceros y, por ello, puede estar sujeto a modificaciones.

5.3. Títulos y derechos especiales

(art. 4.1.3º RDL 5/2023)

General

Ni la Sociedad Absorbida ni la Sociedad Absorbente cuentan con acciones sin derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales ni con acciones sin derecho a voto.

No se han concedido ni se concederán derechos especiales en beneficio de los accionistas o titulares de valores distintos a las acciones de las Sociedades Involucradas en la Fusión. En relación con lo anterior, no se han propuesto ni adoptado medidas relacionadas en el marco de la Fusión. En concreto, exceptuando las Acciones para Empleados (según se definen más adelante), ninguna parte ostenta derechos especiales, tales como derechos de distribución de beneficios o de suscripción de acciones, frente a la Sociedad Absorbida, salvo en

liabilities to Colonial, which will acquire such assets and liabilities as well as the rights and obligations of SFL by means of universal succession.

Proposed indicative timeline

The expected indicative timeline is attached to the Terms of Merger as Annex 4.

The dates specified in the timeline are indicative only and do not constitute a binding commitment from Colonial or SFL. Adherence to these dates is largely dependent on third-party timelines and, as such, may be subject to modifications.

5.3. Shares and special rights

General

Neither the Acquired Company nor the Acquiring Company have issued any shares without profit entitlement or voting rights attached to them.

No special rights have been or will be granted for the benefit of the shareholders or holders of securities other than the shares of the Merging Companies. No related measures have been proposed or taken in connection with the Merger. In particular, other than the Free Shares, no special rights, such as profit distribution or share subscription rights, are held vis-à-vis the Acquired Company by any party, other than in the capacity of shareholder, as a result of which right such party is

actifs et passifs ainsi que les droits et obligations de SFL par le biais d'un transfert universel de patrimoine.

Calendrier indicatif proposé

Le calendrier indicatif figure en Annexe 4 du Traité de Fusion.

Les dates spécifiées dans le calendrier ne sont qu'indicatives et ne constituent pas un engagement contraignant de la part de Colonial ou de SFL. Le respect de ces dates dépend en grande partie des calendriers de tiers et peut, à ce titre, faire l'objet de modifications.

5.3. Actions et droits particuliers

Général

Ni la Société Absorbée ni la Société Absorbante n'ont émis d'actions sans droit aux bénéfiques ou sans droit de vote.

Aucun droit particulier n'a été ou ne sera accordé aux actionnaires ou titulaires de titres autres que les actions des Sociétés Fusionnées. Aucune mesure associée n'a été proposée ou décidée dans le cadre de la Fusion. En particulier, à l'exception des Actions Gratuites, aucun droit particulier, tel que des droits aux bénéfiques ou des droits de de souscription d'actions, n'est détenu à l'égard de la Société Absorbée par quiconque, autrement qu'en qualité d'actionnaire, en conséquence de quoi cette partie aurait le droit de

calidad de accionista, como consecuencia de los cuales dicho accionista tenga derecho a recibir un derecho equivalente en la Sociedad Absorbente o una compensación por ello.

Acciones para Empleados

De conformidad con los artículos L. 225-197-1 y L.228-98 a L. 228-106 del Código de Comercio Francés, Colonial se subrogará automáticamente en las obligaciones de SFL respecto a los beneficiarios de acciones para empleados (las “**Acciones para Empleados**”).

- *Efecto de la Fusión en las Acciones para Empleados sujetas a un período de adquisición de derechos*

De conformidad con el artículo L.225-197-1, III del Código de Comercio Francés, Colonial asumirá automáticamente, a partir de la Fecha de Efectos de Fusión (según se define más adelante), las obligaciones de SFL frente a los beneficiarios de Acciones para Empleados que aún se encuentren en período de adquisición de derechos, de conformidad con los términos de los planes de Acciones para Empleados aplicables. En este sentido, las Acciones para Empleados que aún se encuentren en período de adquisición de derechos no participarán en el canje de la Fusión.

En consecuencia, los derechos de los beneficiarios de Acciones para Empleados sujetos a períodos de adquisición y mantenimiento pasarán a ser derechos de los beneficiarios sobre acciones de Colonial, conforme a la Ecuación de Canje. Por lo tanto:

entitled to receive either an equivalent right in the Acquiring Company or compensation therefore.

Free Shares

Pursuant to articles L. 225-197-1 and L. 228-98 to L. 228-106 of the French Commercial Code, Colonial will automatically replace SFL in its obligations towards the beneficiaries of free shares (the “**Free Shares**”).

- *Effect of the Merger on Free Shares subject to a vesting period*

Pursuant to Article L.225-197-1, III of the French Commercial Code, Colonial shall, as of the Completion Date, automatically assume SFL’s obligations towards the beneficiaries of Free Shares still in the vesting period, in accordance with the terms of the applicable Free Share plans. In this regard, the Free Shares that are still in the vesting period will not participate in the Merger exchange.

As a result, the rights of beneficiaries holding Free Shares subject to vesting and holding periods will be transferred to Colonial shares, based on the Merger Exchange Ratio. Accordingly:

recevoir soit un droit équivalent dans la Société Absorbante, soit une compensation à ce titre.

Actions Gratuites

En application des articles L. 225-197-1 et L. 228-98 à L. 228-106 du Code de commerce, Colonial sera substituée de plein droit à SFL dans ses obligations à l’égard des bénéficiaires d’actions gratuites (les « **Actions Gratuites** »).

- *Effet de la Fusion sur les Actions Gratuites soumises à une période d’acquisition*

En application de l’article L. 225-197-1, III du Code de commerce, Colonial reprendra de plein droit, à compter de la Date de Réalisation, les obligations de SFL à l’égard des bénéficiaires d’Actions Gratuites encore en période d’acquisition, conformément aux dispositions des plans d’Actions Gratuites applicables. À cet égard, les Actions Gratuites en période d’acquisition ne seront pas échangées dans le cadre de la Fusion.

Ainsi, les droits des bénéficiaires d’Actions Gratuites en période d’acquisition et de détention seront reportés sur les actions Colonial, sur la base du Rapport d’Échange. En conséquence :

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • el número de acciones de Colonial correspondiente a cada beneficiario equivaldrá al número de acciones de SFL a las que tendría derecho al amparo de los planes, multiplicadas por la Ecuación de Canje; | <ul style="list-style-type: none"> • the number of Colonial shares allocated to each beneficiary will be equivalent to the number of SFL shares they would have been entitled to under the plans, multiplied by the Merger Exchange Ratio; | <ul style="list-style-type: none"> • le nombre d'actions Colonial attribuées à chaque bénéficiaire sera équivalent au nombre d'actions SFL auxquelles ils auraient pu prétendre conformément aux plans, multiplié par le Rapport d'Échange ; |
| <ul style="list-style-type: none"> • el canje de acciones se realizará sin contrapartida en efectivo y los beneficiarios no recibirán ningún pago en efectivo para compensar las fracciones de acciones de otro tipo; | <ul style="list-style-type: none"> • the exchange of shares will be carried out without balancing cash and no cash payment to compensate for fractional shares or otherwise will be received by the beneficiaries; | <ul style="list-style-type: none"> • l'échange d'actions se fera sans soulte et aucun paiement en numéraire pour compenser les rompus ou autre ne sera perçu par les bénéficiaires ; |
| <ul style="list-style-type: none"> • el número resultante de acciones de Colonial se redondeará al número entero inferior más próximo y los beneficiarios no recibirán indemnización de ningún tipo; y | <ul style="list-style-type: none"> • the resulting number of Colonial shares will be rounded down to the nearest whole number and no indemnity of any kind will be received by the beneficiaries; and | <ul style="list-style-type: none"> • le nombre d'actions Colonial qui en résultera sera arrondi au nombre entier inférieur le plus proche et les bénéficiaires ne recevront aucune indemnité de quelque nature que ce soit ; et |
| <ul style="list-style-type: none"> • todos los otros términos y condiciones de los planes de Acciones para Empleados permanecerán inalterados en la medida en que lo permita la legislación española. | <ul style="list-style-type: none"> • all other terms and conditions of the Free Share plans will remain unchanged to the extent permitted by Spanish law. | <ul style="list-style-type: none"> • tous les autres termes et conditions des plans d'Actions Gratuites resteront inchangés dans la mesure permise par la loi espagnole. |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Efecto de la Fusión en las Acciones para Empleados sujetas a un Período de Conservación</i> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Effect of the Merger on Free Shares subject to a Conservation Period</i> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Effet de la Fusion sur les Actions Gratuites soumises à une Période de Conservation</i> |

Las nuevas acciones de Colonial entregadas como contraprestación por la Fusión, a cambio de Acciones para Empleados actualmente sujetas a un periodo de conservación, seguirán sujetas, de conformidad con el artículo L.225-197-1, III del Código de Comercio francés, a los periodos de conservación residuales aplicables a cada tramo de Acciones para Empleados, tal y como se detalla en el Anexo 5.

The new Colonial shares delivered as consideration for the Merger, in exchange for Free Shares currently subject to a conservation period, shall, in accordance with Article L.225-197-1, III of the French Commercial Code, remain subject to the residual conservation periods applicable to each tranche of Free Shares, as detailed in Annex 5.

Les actions nouvelles Colonial remises en rémunération de la Fusion, en échange d'Actions Gratuites actuellement soumises à une période de conservation, seront, conformément à l'article L. 225-197-1, III du Code de commerce, soumises aux périodes de conservation résiduelles applicables à chaque tranche d'Actions Gratuites, telles que détaillées à l'Annexe 5.

El canje de las acciones se realizará sin contrapartida en efectivo y los beneficiarios no recibirán ningún pago en efectivo para compensar las acciones fraccionadas o de otro tipo. El número resultante de acciones de Colonial se redondeará al número entero inferior más próximo y los beneficiarios no recibirán ningún tipo de indemnización.

5.4. Dividendo

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad Absorbida, el Consejo de Administración de SFL propondrá el reparto de un dividendo de 2,85€ por acción (el “**Dividendo de 2025**”).

El Dividendo de 2025 será debidamente aprobado con anterioridad a la aprobación de la Fusión y será repartido entre los accionistas de SFL (incluyendo, para evitar cualquier duda, a la Sociedad Absorbente) en la proporción correspondiente a sus acciones en la correspondiente *record date* y en cualquier caso con anterioridad a la Fecha de Efectos de la Fusión.

Los accionistas de SFL no recibirán el dividendo de Colonial correspondiente al ejercicio 2024.

5.5. Implicaciones para los acreedores

(art. 4.1.4º RDL 5/2023)

General

No se prevé que la Fusión tenga impacto alguno para los acreedores de las Sociedades Involucradas en la Fusión, más allá del hecho de que los acreedores de SFL pasarán a serlo de Colonial y de la integración

The exchange of shares will be carried out without balancing cash (“*soulte*”) and no cash payment to compensate for fractional shares (“*rompus*”) or otherwise will be received by the beneficiaries. The resulting number of Colonial shares will be rounded down to the nearest whole number and no indemnity of any kind will be received by the beneficiaries.

5.4. Dividend

At the Annual General Meeting of the Acquired Company, the Board of Directors of SFL will propose paying a dividend of €2.85 per share (the “**2025 Dividend**”).

The 2025 Dividend will be duly approved prior to the approval of the Merger and shall be received by SFL’s shareholders (including for the avoidance of doubt the Acquiring Company) in proportion to their respective shareholdings as of the applicable record date and in any event prior to the Completion Date.

SFL shareholders will not receive the Colonial dividend in respect of the 2024 financial year.

5.5. Implications for the creditors

General

It is not expected that the Merger will have any impact on the creditors of the Merging Companies, beyond the fact that the creditors of SFL will become creditors of Colonial and the integration of

L'échange d'actions sera effectué sans soulte et aucun versement en numéraire pour compenser les rompus ou autre ne sera reçu par les bénéficiaires. Le nombre d'actions Colonial qui en résultera sera arrondi au nombre entier inférieur et aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne sera reçue par les bénéficiaires.

5.4. Dividendes

Le Conseil d'administration de SFL proposera à l'Assemblée Générale Annuelle de la Société Absorbée le versement d'un dividende de 2,85 euros par action (le « **Dividende 2025** »).

Le Dividende 2025 sera dûment approuvé avant l'approbation de la Fusion et sera reçu par les actionnaires de SFL (y compris, pour éviter toute ambiguïté, la Société Absorbée) au prorata de leurs participations respectives à la *record date* applicable et, en tout état de cause, avant la Date de Réalisation.

Les actionnaires de SFL ne recevront pas le dividende de Colonial au titre de l'exercice 2024.

5.5. Implications pour les créanciers

Général

Il n'est pas prévu que la Fusion ait un impact sur les créanciers des Sociétés Fusionnées, au-delà du fait que les créanciers de SFL deviendront des créanciers de Colonial et de l'intégration des actifs et passifs de

del patrimonio de SFL en Colonial por sucesión universal. Por ello, no se ha estimado necesaria la prestación de ninguna garantía en el marco de la Fusión ni la adopción de salvaguardas o medidas adicionales específicas en favor de los acreedores.

De conformidad con lo previsto en el artículo 13 del RDL 5/2023 y en los artículos L.236-15 y R. 236-34 del Código de Comercio francés, los acreedores de SFL y de Colonial cuyos créditos sean anteriores a la publicación del Proyecto Común de Fusión, podrán reclamar en el plazo de 3 meses desde la publicación del Proyecto Común de Fusión.

En cualquier caso, el ejercicio de los derechos de los acreedores descritos en el párrafo anterior no impedirá la ejecución de la Fusión.

Implicaciones particulares para los titulares de bonos de SFL

No será necesaria una asamblea general de bonistas en el marco de la Fusión.

En concreto, por lo que se refiere a los bonos de 500.000.000€ con vencimiento el 29 de mayo de 2025 emitidos el 29 de mayo de 2018 (los “**Bonos**”):

- la Fusión no será efectiva antes de que sean totalmente amortizados de acuerdo con la Sección 6 del Proyecto Común de Fusión;
- de conformidad con sus términos y condiciones, SFL pretende amortizar los Bonos antes de la fecha de amortización notificando previamente a

SFL’s assets and liabilities into Colonial by universal succession. Therefore, it has not been deemed necessary to provide any guarantee within the framework of the Merger or to adopt specific additional safeguards or measures in favor of the creditors.

In accordance with the provisions of Article 13 of RDL 5/2023 and Articles L. 236-15 and R. 236-34 of the French Commercial Code, the creditors of SFL and Colonial whose claims predate the publication of these Terms of Merger may lodge an objection within 3 months from the last publication of these Terms of Merger.

In any event, the exercise of the creditors’ rights described above will not prevent the completion of the Merger.

Particular implications for SFL’s bondholders

Bondholders general meeting would not be required as part of the Merger.

As regards more specifically the €500,000,000 notes due May 29, 2025 issued on May 29, 2018 (the “**Bonds**”):

- the Merger will not be effective before they have been fully redeemed as provided in Section 6 of these Terms of Merger;
- in accordance with their terms and conditions, SFL intends to redeem the Bonds before the redemption date by sending a prior irrevocable

SFL dans Colonial par voie de transmission universelle de patrimoine. Par conséquent, il n'a pas été jugé nécessaire de prévoir une garantie dans le cadre de la Fusion ou d'adopter des mesures de protection ou des garanties supplémentaires en faveur des créanciers.

Conformément aux dispositions de l'article 13 du RDL 5/2023 et des articles L. 236-15 et R. 236-34 du Code de commerce, les créanciers de SFL et de Colonial dont les créances sont antérieures à la publication du présent Traité de Fusion peuvent faire opposition dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière publication du présent Traité de Fusion.

En tout état de cause, l'exercice des droits des créanciers décrits ci-dessus n'empêchera pas la réalisation de la Fusion.

Implications particulières pour les détenteurs d'obligations de SFL

Une 'assemblée générale des détenteurs d'obligations ne serait pas requise dans le cadre de la Fusion.

En ce qui concerne plus spécifiquement les obligations d'un montant de 500.000.000 € à échéance du 29 mai 2025 émises le 29 mai 2018 (les « **Obligations** »):

- la Fusion ne sera pas effective avant qu'elles n'aient été entièrement remboursées comme prévu à la Section 6 du présent Traité de Fusion ;
- conformément à leurs termes et conditions, SFL a l'intention de rembourser les Obligations avant la date de remboursement en envoyant un avis

los titulares de los bonos a más tardar en la fecha de la Junta General.

notice to the noteholders at the latest on the General Meeting date.

préalable irrévocable aux détenteurs d'obligations au plus tard à la date de l'Assemblée Générale.

5.6. Ventajas especiales otorgadas a los administradores

(art. 4.1.5º RDL 5/2023)

No se atribuirá ninguna clase de ventaja a los administradores de las Sociedades Involucradas en la Fusión.

5.6. Special advantage granted to the directors

No advantage of any kind will be granted to the directors of the Merging Companies.

5.6. Avantages spécial accordé aux administrateurs et mandataires sociaux

Aucun avantage de quelque nature que ce soit ne sera accordé aux administrateurs et mandataires sociaux des Sociétés Fusionnées.

5.7. Oferta de compensación en efectivo

(art. 4.1.6º RDL 5/2023)

De conformidad con el artículo L. 236-40 del Código de Comercio Francés, los accionistas de SFL que voten en contra de la Fusión en la junta general de accionistas de SFL podrán ejercitar el derecho de enajenación con respecto a aquellas acciones de SFL de las que fueran titulares, siempre que continúen siendo titulares de las mismas en el momento en que ejerciten su derecho de enajenación (el “**Mecanismo de Enajenación**”).

5.7. Compensation offer in cash

Pursuant to article L. 236-40 of the French Commercial Code, SFL’ shareholders who vote against the Merger at SFL general shareholders’ meeting may exercise the exit right with respect to those SFL shares that they held, provided that they continue holding such shares at the time they exercise their exit right (the “**Exit Mechanism**”).

5.7. Offre de rachat en numéraire

Conformément à l'article L. 236-40 du Code de commerce, les actionnaires de SFL qui auront voté contre la Fusion lors de l'assemblée générale de SFL pourront exercer leur droit de retrait sur les actions SFL qu'ils détenaient, à condition qu'ils continuent à les détenir au moment où ils exercent leur droit de retrait (le « **Mécanisme de Sortie** »).

De conformidad con el artículo R. 236-6 del Código de Comercio Francés, los accionistas de SFL legitimados podrán ejercitar el Mecanismo de Enajenación en el plazo de 10 días a contar desde la celebración de la Junta General de accionistas de SFL que apruebe la Fusión. SFL, a su vez, formalizará sus ofertas a los correspondientes accionistas, dentro del plazo máximo de 10 días desde que reciba cada solicitud para ejercitar el Mecanismo de Enajenación.

Pursuant to article R. 236-6 of the French Commercial Code, SFL shareholders entitled may exercise the Exit Mechanism within 10 days from SFL’s General Meeting of shareholders passing the Merger. SFL, in turn, shall make its offers to the relevant shareholders, within a maximum term of 10 days from the receipt of the request.

Conformément à l'article R.236-6 du Code de commerce, les actionnaires de SFL qui le souhaitent peuvent exercer le Mécanisme de Sortie dans un délai de dix (10) jours à compter de l'Assemblée Générale des actionnaires de SFL ayant approuvé la Fusion. SFL, à son tour, devra formuler ses offres aux actionnaires concernés, dans un délai maximum de dix (10) jours à compter de la réception de la demande.

El precio de adquisición de las acciones de SFL será de 77,5 euros por acción (el “**Precio de Salida**”). El Precio de Salida se ha determinado de conformidad

The acquisition price of the SFL shares will be EUR 77.5 per share (coupon attached) (the “**Exit Price**”). The Exit Price has been set in accordance

Le prix d'acquisition des actions SFL sera de 77,5 euros par action (coupon attaché) (le « **Prix de Sortie** »). Le Prix de Sortie a été fixé conformément aux dispositions

con lo dispuesto en el artículo R. 236-26 del Código de Comercio Francés y el artículo L. 433-4 del Código Monetario y Financiero Francés. El Precio de Salida se ajustará en función del dividendo de SFL que se vote antes de la Fusión.

La dirección de correo electrónico a la que deberán dirigirse los accionistas de SFL para ejercitar el Mecanismo de Enajenación será juridique@fonciere-lyonnaise.com.

5.8. Consecuencias para el empleo de las Sociedades Involucradas en la Fusión

(art. 4.1.7º RDL 5/2023)

La Fusión no tendrá ningún impacto a nivel individual ni colectivo para los actuales empleados de Colonial. En la medida en que la sociedad resultante de la Fusión tendrá su domicilio social en España, los derechos de implicación de los trabajadores se definirán con arreglo a la legislación laboral española.

Con la finalidad de confirmar la inclusión de la sucursal francesa de Colonial en el ámbito de la Unidad Económica y Social, según se define en el acuerdo de 1 de julio de 1999 y sus posteriores adendas hasta la actualidad, Colonial propondrá una quinta adenda al acuerdo original que será firmada antes de la Fecha de Efectos de la Fusión (según se define más adelante).

La Fusión no supondría la amortización de ningún puesto de trabajo, ni afectaría a las categorías profesionales, ni al organigrama, ni a las condiciones laborales de los trabajadores de la Unidad Económica y Social al amparo de las condiciones descritas en la información del documento

with the provisions of article R. 236-26 of the French Commercial Code and article L. 433-4 of the French Monetary and Financial Code. The Exit Price will be adjusted by the amount of SFL's dividend to be voted prior to the Merger.

The electronic address to be used by SFL's shareholders for the purpose of exercising the Exit Mechanism shall be juridique@fonciere-lyonnaise.com.

5.8. Implications for the employees of the Merging Companies

The Merger will have no individual or collective impact on Colonial's current employees. To the extent that the company resulting from the Merger will have its registered office in Spain, the rights concerning employees participation will be defined in accordance with Spanish labor legislation.

In order to confirm the inclusion of the French branch of Colonial within the scope of the Economic and Social Unity as defined in the agreement of July 1, 1999 and subsequent addenda to date, Colonial will propose an addendum number 5 to the original agreement to be signed at Completion Date at the latest.

The Merger would not result in any job position eliminations and would not affect the professional categories, reporting lines and working conditions of the employees of the Economic and Social Unity under the conditions described in the information

de l'article R. 236-26 du Code de commerce et de l'article L. 433-4 du Code monétaire et financier. Le Prix de Sortie sera ajusté du montant du dividende de SFL qui sera voté avant la Fusion.

L'adresse électronique à utiliser par les actionnaires de SFL pour exercer le Mécanisme de Sortie est la suivante: juridique@fonciere-lyonnaise.com.

5.8. Implications pour les salariés des Sociétés Fusionnées

La Fusion n'aura pas impact individuel ou collectif sur les salariés actuels de Colonial. Dans la mesure où la société issue de la Fusion aura son siège social en Espagne, les droits de participation des salariés seront définis conformément au droit du travail espagnol.

Afin de confirmer l'inclusion de la succursale française de Colonial dans le périmètre de l'Unité Economique et Sociale tel que défini dans l'accord du 1^{er} juillet 1999 et les avenants ultérieurs à ce jour, Colonial proposera un avenant numéro 5 à l'accord initial qui sera signé au plus tard à la Date de Réalisation.

La Fusion n'entraînerait aucune suppression d'emplois et n'affecterait pas les catégories d'emploi, les lignes hiérarchiques et les conditions de travail des salariés de l'Unité Economique et Sociale dans les conditions

compartido por SFL con los representantes legales de sus trabajadores.

En virtud de lo dispuesto en el artículo L. 1224-1 del Código de Trabajo francés, todos los contratos de trabajo vigentes de los empleados de SFL se transferirían automáticamente por ministerio de la ley a Colonial, con efectos a partir de la Fecha de Efectos de la Fusión. Al tratarse de una norma de orden público, no se requerirá formalidad alguna para que dicha transferencia se produzca.

Tras la Fusión, los contratos de trabajo transferidos seguirán rigiéndose por la legislación laboral francesa. En la práctica, todos los empleados conservarán, en la fecha de la transferencia, todos los derechos derivados de su contrato de trabajo.

El mismo convenio colectivo de la sucursal y los mismos acuerdos de la sucursal en las mismas condiciones y dentro de los mismos límites seguirían aplicándose dentro de la sucursal francesa de SFL tras la Fusión.

Con el fin de neutralizar cualquier posible impacto de la Fusión en los convenios colectivos aplicables a los trabajadores de SFL, Colonial propondrá ser parte de cada correspondiente convenio para garantizar que tras la Fusión cualquier convenio colectivo de vigencia indeterminada siga aplicándose por un período indefinido y que cualquier convenio colectivo con vigencia determinada siga aplicándose por el período de tiempo que se acordó originalmente, al amparo de las condiciones descritas en el documento informativo compartido por SFL con los representantes legales de sus trabajadores.

document shared with SFL employee representatives.

Pursuant to Article L. 1224-1 of the French Labor Code, all current employment contracts of SFL employees would be automatically transferred by operation of law to Colonial, effective as of the Completion Date. As this is a public policy rule, no formality will be required for such transfer to take place.

After the Merger, the transferred employment contracts will continue to be governed by French labor law. In practice, all employees will retain, at the date of the transfer, all rights arising from their employment contract.

The same industry-wide collective bargaining agreement and the same industry-wide agreements under the same conditions and within the same limits would continue to apply within the French branch of Colonial after the Merger.

In order to neutralize any possible impact of the Merger on the collective bargaining agreements applicable to SFL employees, Colonial will propose to enter into the relevant agreement to ensure that any indefinite collective bargaining agreement will continue to apply for an indefinite period after the Merger and that any definite collective bargaining agreement will continue to apply for the period for which it was originally agreed, under the conditions described in the information document shared with SFL employee representatives.

décrites dans le document d'information partagé avec les représentants des salariés de SFL.

En application de l'article L. 1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail en cours des salariés de SFL seraient transférés de plein droit à Colonial, à compter de la Date de Réalisation. S'agissant d'une règle d'ordre public, aucune formalité ne sera nécessaire pour que ce transfert ait lieu.

Après la Fusion, les contrats de travail transférés continueront à être régis par le droit du travail français. En pratique, tous les salariés conserveront, à la date du transfert, tous les droits découlant de leur contrat de travail.

La même convention collective de branche et les mêmes accords collectifs de branche, dans les mêmes conditions et limites, continueront de s'appliquer à la succursale française de Colonial après la Fusion.

Afin de neutraliser les conséquences éventuelles de la Fusion sur les accords collectifs applicables aux salariés de SFL, Colonial proposera de conclure l'accord collectif qui permettra d'assurer que les accords collectifs à durée indéterminée continueront à s'appliquer pour une durée indéterminée après la Fusion et que tous les accords collectifs à durée déterminée continueront à s'appliquer pour la durée pour laquelle ils ont été initialement convenus, dans les conditions décrites dans le document d'information partagé avec les représentants des salariés de SFL.

Ni la Sociedad Absorbida, ni la Sociedad Absorbente cuentan en la actualidad con un sistema de representación de los trabajadores dentro de los órganos de administración o de supervisión en el sentido del artículo L. 2351-6 del Código de Trabajo francés y, en consecuencia, no existe información sobre los procedimientos mediante los cuales se determinarán las disposiciones relativas a la participación de los trabajadores en la delimitación de sus derechos a participar en la compañía resultante de la Fusión en el Proyecto Común de Fusión.

5.9. Ecuación de canje. Método y procedimiento de canje

(art. 40.3º RDL 5/2023)

Ecuación de canje

La ecuación de canje de las acciones de SFL por acciones de Colonial (la “**Ecuación de Canje**”) se ha determinado sobre la base de un análisis multicriterio, según se describe en el Anexo 6. En aplicación de estos criterios, la Ecuación de Canje resultante es de 13 acciones de Colonial de 2,50 euros de valor nominal por cada acción de SFL de 2,00 euros de valor nominal, sin que esté prevista ninguna compensación complementaria en efectivo.

Neither the Acquiring Company nor the Acquired Company have an existing system of employee representation amongst the administrative or supervisory organs within the meaning of article L.2351-6 of the French Labor Code and accordingly there is no information on any procedures by which arrangements for the involvement of employees in the definition of their rights to participation in the company resulting from the Merger are to be determined in the Terms of Merger.

5.9. Exchange ratio. Exchange method and procedure

Exchange ratio

The exchange ratio of SFL shares for Colonial shares (the “**Merger Exchange Ratio**”) has been determined on the basis of a multicriteria analysis, as described in Annex 6. In application of these criteria, the resulting Merger Exchange Ratio is 13 Colonial shares with a par value of EUR 2.50 for each SFL share with a par value of EUR 2.00, with no additional cash compensation foreseen.

Ni la Société Absorbante ni la Société Absorbée ne disposent actuellement d'un système de représentation des salariés au sein des organes d'administration ou de surveillance au sens de l'article L.2351-6 du Code du travail français et, par conséquent, il n'y a pas d'informations sur les procédures par lesquelles les modalités relatives à l'implication des salariés dans la définition de leurs droits de participation dans la société issue de la Fusion doivent être déterminées dans le Traité de Fusion.

5.9. Rapport d'Échange. Méthode et procédure d'échange

Rapport d'Échange

Le rapport d'échange des actions SFL contre les actions Colonial (le « **Rapport d'Échange** ») a été déterminé sur la base d'une analyse multicritères, telle que décrite en Annexe 6. En application de ces critères, le Rapport d'Échange est de 13 actions Colonial d'une valeur nominale de 2,50 euros pour chaque action SFL d'une valeur nominale de 2,00 euros, sans qu'aucune compensation supplémentaire en numéraire ne soit prévue.

Morgan Stanley & Co. International plc ha emitido una *fairness opinion* dirigida al Consejo de Administración de Colonial, el 3 de marzo de 2025, sobre la base de y sujeta a los elementos, limitaciones y asunciones especificadas en la misma, que considera la Ecuación de Canje y el Precio de Salida, a la fecha de dicha opinión, razonables (*fair*) desde un punto de vista financiero para Colonial y para sus accionistas.

El Comité Independiente, asesorado por Rothschild & Co (quien ha emitido un informe de *fairness opinion* el 18 de febrero de 2025) ha emitido una opinión, dirigida al Consejo de Administración de SFL el 18 de febrero de 2025, sobre la base y sujeta a los elementos, limitaciones y asunciones especificadas en la misma, que considera la Ecuación de Canje y el Precio de Salida propuestos, a la fecha de dicha opinión, razonables (*fair*) desde un punto de vista financiero para SFL y para sus accionistas.

Método de canje

Colonial atenderá el canje de las acciones de la SFL con acciones mantenidas en autocartera. A estos efectos, Colonial manifiesta que a la fecha de este Proyecto Común de Fusión cuenta con acciones propias suficientes para atender dicho canje.

En este sentido, se deja constancia de que la Junta General Ordinaria de accionistas de Colonial celebrada el 21 de junio de 2022 autorizó al Consejo de Administración, por un periodo de 5 años, para adquirir, directa o indirectamente, acciones propias dentro de los límites legales existentes en cada momento.

Morgan Stanley & Co. International plc has issued a *fairness opinion* to the Board of Directors of Colonial on March 3, 2025, on the basis of and subject to the elements, limitations and assumptions specified therein, that the Merger Exchange Ratio and the Exit Price are, as of the date of such opinion, financially fair to Colonial and its shareholders.

The Independent Committee, advised by Rothschild & Co (which has issued a *fairness opinion* report on February 18, 2025) has issued an opinion, to the Board of Directors of SFL on February 18, 2025, on the basis of and subject to the elements, limitations and assumptions specified therein, that the proposed Merger Exchange Ratio and the Exit Price is, as of the date of such opinion, financially fair to SFL and its shareholders.

Exchange method

Colonial will exchange SFL shares for shares held in treasury. For these purposes, Colonial hereby represents that as of the date of these Terms of Merger it holds enough treasury shares for such exchange.

In this regard, it is hereby stated that the Ordinary General Shareholders' Meeting of Colonial held on June 21, 2022 authorized the Board of Directors, for a period of 5 years, to acquire, directly or indirectly, treasury shares within the legal limits existing at any given time.

Morgan Stanley & Co. International plc a délivré une attestation d'équité (« *fairness opinion* ») au Conseil d'administration de Colonial le 3 mars 2025, sur la base et sous réserve des éléments, limitations et hypothèses qui y sont spécifiés, selon laquelle le Rapport d'Échange et le Prix de Sortie sont, à la date de cette attestation, financièrement équitables pour Colonial et ses actionnaires.

Le Comité Indépendant, conseillé par Rothschild & Co (qui a délivré une attestation d'équité (« *fairness opinion* ») le 18 février 2025) a émis un avis, au Conseil d'administration de SFL le 18 février 2025, sur la base et sous réserve des éléments, limitations et hypothèses qui y sont spécifiés, que le Rapport d'Échange proposé et le Prix de Sortie sont, à la date de cet avis, financièrement équitables pour SFL et ses actionnaires.

Méthode d'échange

Colonial échangera les actions SFL contre des actions auto-détenues. À la date du Traité de Fusion, Colonial déclare détenir suffisamment d'actions auto-détenues pour procéder à l'échange envisagé.

A cet égard, il est précisé que l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de Colonial du 21 juin 2022 a autorisé le Conseil d'administration, pour une période de 5 ans, à acquérir, directement ou indirectement, des actions auto-détenues dans les limites légales existantes à tout moment.

Ninguna acción de Colonial será canjeada por acciones de SFL que en la Fecha de Efectos de la Fusión SFL ostente en autocartera. Las acciones propias que ostente SFL serán canceladas en virtud de la Fusión de conformidad con el Artículo L. 236-3 del Código de Comercio Francés a partir de la Fecha de Efectos de la Fusión.

Procedimiento de canje

En la Fecha de Efectos de la Fusión y en virtud de la Fusión la totalidad de las acciones de SFL en circulación serán canceladas por ministerio de la ley y, a cambio de las mismas, Colonial entregará como máximo 10.683.244 acciones propias en beneficio de los accionistas de SFL (distintos de los accionistas de SFL que ejercieron el Mecanismo de Enajenación) sobre la base de la Ecuación de Canje y, en todo lo demás, en los términos y condiciones establecidos en el Proyecto Común de Fusión.

Con el objeto de que los accionistas minoritarios de SFL reciban el número máximo de 10.683.244 acciones de Colonial en aplicación de la Ecuación de Canje, CaixaBank, S.A. actuará como agente de canje de la Fusión en Iberclear y Société Générale Securities Services como agente de canje de Euroclear France Centralization para la Fusión.

Cada posición en anotaciones en cuenta de acciones de SFL al portador o nominativas en una cuenta gestionada por un intermediario financiero, desde la Fecha de Efectos de la Fusión, representará una posición en anotaciones en cuenta de acciones de Colonial registradas en la misma cuenta gestionada por el mismo intermediario financiero.

No Colonial shares will be allotted in respect of SFL shares which at the Completion Date are held by SFL in treasury. The treasury shares held by SFL will be cancelled as a result of the Merger in accordance with Article L. 236-3 of the French Commercial Code as of the Completion Date.

Exchange procedure

At the Completion Date and by virtue of the Merger all outstanding SFL shares will be canceled by operation of law and, in exchange thereof, Colonial shall allot a maximum number of 10,683,244 treasury shares to the benefit of SFL's shareholders (other than SFL's shareholders who exercised the Exit Mechanism) on the basis of the Merger Exchange Ratio and otherwise on the terms and conditions set out in these Terms of Merger.

In order for SFL's minority shareholders to receive a maximum number of 10,683,244 shares of Colonial in application of the Merger Exchange Ratio, CaixaBank, S.A., will act as the exchange agent for the Merger in Iberclear and Société Générale Securities Services as Euroclear France Centralization agent for the Merger.

Each book-entry position in SFL shares registered in bearer or administrative registered form ("*nominatif administré*") on an account managed by a financial intermediary, from the Completion Date, shall thereafter represent a book entry position of Colonial shares registered on the same account managed by this same financial intermediary.

Aucune action Colonial ne sera échangée au titre des actions SFL qui, à la Date de Réalisation, sont auto-détenues par SFL. Les actions auto-détenues par SFL seront annulées par l'effet de la Fusion conformément à l'article L. 236-3 du Code de commerce à la Date de Réalisation.

Procédure d'échange

A la Date de Réalisation et en vertu de la Fusion, toutes les actions SFL en circulation seront annulées de plein droit et, en échange, Colonial attribuera un nombre maximum de 10.683.244 actions auto-détenues au profit des actionnaires de SFL (autres que les actionnaires de SFL qui auront exercé le Mécanisme de Sortie) sur la base du Rapport d'Échange et selon les termes et conditions énoncés dans le présent Traité de Fusion.

Afin que les actionnaires minoritaires de SFL reçoivent un nombre maximum de 10.683.244 actions Colonial en application du Rapport d'Échange, CaixaBank, S.A agira en qualité d'agent d'échange en Iberclear pour la Fusion et Société Générale Securities Services agira en qualité d'agent de Centralisation Euroclear France pour la Fusion.

Chaque inscription en compte d'actions SFL inscrites au porteur ou au nominatif administré sur un compte géré par un intermédiaire financier, à compter de la Date de Réalisation, représentera ensuite une inscription en compte d'actions Colonial inscrites sur le même compte géré par ce même intermédiaire financier.

Antes de la Fecha de Efectos de la Fusión, las Acciones para Empleados sujetas a un período de conservación se transmitirán a una cuenta registrada por un nuevo intermediario financiero encargado de gestionar los planes de Acciones para Empleados y, a la fecha de Efectos de la Fusión, las acciones de Colonial entregadas en canje por dichas Acciones para Empleados se registrarán en una cuenta gestionada por el mismo intermediario financiero en Euroclear France.

Cada posición en anotaciones en cuenta de acciones de SFL registradas en una cuenta “puramente registrada” en el registro de SFL a través de Société Générale Securities Services que actúa como entidad encargada del registro de las acciones de SFL, a partir de la Fecha de Efectos de la Fusión, representará una posición en anotaciones en cuenta de acciones de Colonial en Euroclear France en una cuenta gestionada por Société Générale Securities Services como “agente local francés”.

5.10. Aportaciones de industria y prestaciones accesorias

(art. 40.4º RDL 5/2023)

Aportaciones de industria

No existen aportaciones de industria en SFL, por lo que no procederá el otorgamiento de compensación alguna por este concepto.

Prestaciones accesorias

Colonial, en su condición de SOCIMI, y a los efectos de cumplir con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, así como de ser indemnizada por los

Prior to the Completion Date, the Free Shares subject to a conservation period will be transferred to administrative registered form with a new intermediary in charge of managing the Free Share plans and, as from the Completion Date, the Colonial shares exchanged in respect of these Free Shares will be registered in an account managed by the same financial intermediary and will circulate in Euroclear France.

Each book-entry position in SFL shares registered in a “pure registered” account in the register of SFL through Société Générale Securities Services acting as the registrar of SFL shares, from the Completion Date, shall thereafter represent a book entry position of Colonial shares circulating in Euroclear France in an account managed by Société Générale Securities Services as a “French local agent”.

5.10. Industry contributions and ancillary obligations

Industry contributions

There are no industry contributions in SFL and, therefore, no compensation will be granted for this concept.

Ancillary obligations

Colonial, as a SOCIMI, and for the purposes of complying with the special tax regime for SOCIMIs, as well as being indemnified for the damages that

Avant la Date de Réalisation, les Actions Gratuites en période de conservation seront transférées au nominatif administré auprès d’un nouvel intermédiaire en charge de la gestion des plans d’Actions Gratuites et, à compter de la Date de Réalisation, les actions Colonial échangées au titre de ces Actions Gratuites seront inscrites sur un compte géré par ce même intermédiaire financier et circuleront en Euroclear France.

Chaque inscription en compte d’actions SFL enregistrée dans un compte au nominatif pur dans le registre de SFL par l’intermédiaire de Société Générale Securities Services agissant en tant que teneur de registre des actions SFL, à partir de la Date de Réalisation, représentera par la suite une inscription en compte d’actions Colonial circulant en Euroclear France dans un compte géré par Société Générale Securities Services en tant que « *French local agent* ».

5.10. Apports en industrie et obligations accessoires

Apports en industrie

Il n’y a pas d’apports en industrie dans SFL et, par conséquent, aucune compensation ne sera accordée pour ce concept.

Obligations accessoires

Colonial, en tant que SOCIMI, et dans le but de se conformer au régime fiscal spécial des SOCIMI, ainsi que d’être indemnisée pour les dommages qui

perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas, cuenta en sus Estatutos Sociales con los artículos 8 bis. (*Prestaciones accesorias*) y 37 bis. (*Reglas especiales para la distribución de dividendos*), que imponen a los accionistas de Colonial una serie de deberes de comunicación e indemnización con el objeto de permitir a Colonial cumplir con el régimen fiscal especial español de las SOCIMI, así como quedar indemne por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas. En este sentido, no se prevé incidencia alguna y no procede el otorgamiento de compensaciones por este concepto.

Adicionalmente, como consecuencia de la participación de Colonial en SFL y a los efectos de permitir a SFL cumplir con el régimen fiscal especial francés para SIICs y para evitar ciertas sanciones, así como quedar indemne por cualquier sanción que le pudiera ocasionar el nivel de tributación o la ausencia de tributación de determinados accionistas, los Estatutos Sociales de Colonial establecen obligaciones específicas de información para aquellos accionistas que no sean personas físicas y sean titulares de, al menos, el 10% de su capital social.

5.11. Fecha en la que las acciones entregadas para atender el canje darán derecho a participar en las ganancias sociales.

(art. 40.5º RDL 5/2023)

Las acciones de Colonial entregadas para atender el canje de las acciones de SFL darán derecho a participar en las ganancias sociales desde la Fecha de Efectos de la Fusión.

may be caused by the taxation of certain shareholders, has in its By-laws articles 8 bis (*Ancillary obligations*) and 37 bis (*Special rules for the distribution of dividends*), which impose on Colonial's shareholders a series of duties of disclosure and indemnification in order to enable Colonial to comply with the special Spanish tax regime for SOCIMIs, as well as to be indemnified for any damages that may be caused by the taxation of certain shareholders. In this regard, no incidence is foreseen, and no compensation is to be granted in this regard.

In addition, as a result of Colonial's stake in SFL and for the purpose of enabling SFL to comply with the special French tax regime for SIICs and to avoid certain penalties, as well as to be indemnified for any penalties that may be caused by the level of taxation or the absence of taxation of certain shareholders, Colonial's by-laws establish specific disclosure obligations for those shareholders who are not individuals and own at least 10% of its share capital.

5.11. Date on which the shares delivered for the exchange shall give the right to participate in the corporate earnings.

Colonial shares delivered to meet the exchange of SFL shares will give the right to participate in the corporate earnings from the Completion Date.

pourraient être causés par l'imposition de certains actionnaires, a dans ses statuts les articles 8 bis (*Obligations accessoires*) et 37 bis (*Règles spéciales pour la distribution des dividendes*), qui imposent aux actionnaires de Colonial une série d'obligations d'information et d'indemnisation afin de permettre à Colonial de se conformer au régime fiscal espagnol spécial pour les SOCIMI, ainsi que d'être indemnisée pour les dommages qui pourraient être causés par l'imposition de certains actionnaires. À cet égard, aucune incidence n'est prévue et aucune compensation ne sera accordée.

Par ailleurs, en raison de la participation de Colonial dans SFL et afin de permettre à SFL de se conformer au régime fiscal français particulier des SIIC et d'éviter certaines pénalités, ainsi que d'être indemnisée des pénalités qui pourraient résulter du niveau d'imposition ou de l'absence d'imposition de certains actionnaires, les statuts de Colonial prévoient des obligations d'information spécifiques pour les actionnaires qui ne sont pas des personnes physiques et qui détiennent au moins 10 % de son capital social.

5.11. Date à laquelle les actions remises à l'échange donneront droit à la participation aux bénéfices de la société.

Les actions Colonial remises en échange des actions SFL donneront droit à la participation aux résultats de la société à compter de la Date de Réalisation.

Las acciones de Colonial que reciban los accionistas de SFL tendrán el mismo rango, desde la Fecha de Efectos de la Fusión, *pari passu* con las acciones existentes de la Sociedad Absorbente y tendrán los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de Colonial que reciban los accionistas de SFL se registrarán y serán conferidas en nombre del accionista de la Sociedad Absorbida en la Fecha de Efectos de la Fusión y el accionista estará legitimado para ejercer cualquier derecho asociado a las mismas incluyendo el derecho a participar en los beneficios, así como cualquier condición especial respecto a su titularidad, en la Fecha de Efectos de la Fusión.

5.12. Fecha de efectos contables de la Fusión

(art. 40.6º RDL 5/2023)

De conformidad con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (el “**Plan General de Contabilidad**”), la fecha de efectos contables de la Fusión será la fecha de aprobación de la Fusión por parte de la Junta General de accionistas de SFL (la “**Fecha de Efectos Contables**”) y consecuentemente:

Desde el punto de vista contable, la información financiera y las operaciones de la Sociedad Absorbida se incorporarán en las cuentas anuales de la Sociedad Absorbente a partir de la Fecha de Efectos Contables.

Colonial shares received by SFL shareholders will rank, as from the Completion Date, *pari passu* with the existing shares in the Acquiring Company and will have the same rights and obligations.

Colonial shares received by SFL shareholders will be registered in the name of and vest in the shareholder of the Acquired Company on the Completion Date and the shareholder shall be entitled to any rights attached thereto including the right to share in the profits and any special conditions affecting that entitlement, on the Completion Date.

5.12. Date of accounting effects of the Merger

In accordance with the General Accounting Plan approved by Royal Decree 1514/2007, of November 16, 2007 (the “**General Accounting Plan**”), the accounting effective date of the Merger will be the date of approval of the Merger by the shareholders’ general meeting of SFL (the “**Accounting Effective Date**”) and consequently:

From an accounting point of view, the financial information and the transactions of the Acquired Company will be accounted for in the annual accounts of the Acquiring Company, as from the Accounting Effective Date.

Les actions Colonial reçues par les actionnaires de SFL seront, à partir de la Date de Réalisation, *pari passu* que les actions existantes de la Société Absorbante et seront soumises aux mêmes droits et obligations.

Les actions Colonial reçues par les actionnaires de SFL seront enregistrées et appartiendront à l'actionnaire de la Société Absorbée à la Date de Réalisation et l'actionnaire bénéficiera de tous les droits qui y sont attachés, y compris le droit aux bénéfices et toutes les conditions spéciales affectant ce droit, à la Date de Réalisation.

5.12. Date des effets comptables de la Fusion

Conformément au Plan comptable général approuvé par le décret royal 1514/2007 du 16 novembre 2007 (le « **Plan comptable général** »), la date d'effet comptable de la Fusion sera la date d'approbation de la Fusion par l'assemblée générale des actionnaires de SFL (la « **Date d'Effet Comptable** ») et, par conséquent :

D'un point de vue comptable, les informations financières et les transactions de la Société Absorbée seront comptabilisées dans les comptes annuels de la Société Absorbante, à compter de la Date d'Effet Comptable.

5.13. Valoración de los activos y pasivos de la sociedad absorbida

(art. 40.7º RDL 5/2023)

Los activos y pasivos que integran el patrimonio de SFL y que serán transmitidos en bloque y por sucesión universal a Colonial, se valorarán contablemente de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y su normativa complementaria.

5.14. Fecha de las cuentas anuales utilizadas en el contexto de la Fusión

(art. 40.8º RDL 5/2023)

Las Cuentas de Referencia de Colonial y las Cuentas de Referencia de SFL se han tomado en consideración para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión.

5.15. Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la seguridad social

(art. 40.9º RDL 5/2023)

La Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social han emitido los respectivos certificados acreditativos de que Colonial se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, que se adjuntan como Anexos 7 y 8 a este Proyecto Común de Fusión, respectivamente.

5.13. Valuation of the assets and liabilities of the Acquired Company

The assets and liabilities comprising SFL's net worth, which will be transferred as a whole and by universal succession to Colonial, will be valued for accounting purposes in accordance with the provisions established in the General Accounting Plan, the mandatory standards approved by the Spanish Institute of Accounting and Auditing of Accounts in development of the General Accounting Plan and its complementary regulations.

5.14. Date of the annual accounts used in the context of the Merger

The Colonial Reference Accounts and the SFL Reference Accounts have been considered in order to establish the conditions of the Merger.

5.15. Proof of being up to date with the tax and Social Security obligations

The Spanish Tax Administration and the Spanish General Treasury of the Social Security have issued the respective certificates certifying that Colonial is up to date with its tax and Social Security obligations. Such certificates are attached as Anexos 7 and 8 to the Terms of the Merger.

5.13. Évaluation des actifs et des passifs de la Société Absorbée

Les actifs et passifs composant le patrimoine de SFL, qui seront transmis dans leur totalité et par voie de transmission universelle de patrimoine à Colonial, seront évalués à des fins comptables conformément aux dispositions établies dans le Plan Comptable Général, aux normes obligatoires approuvées par l'Institut espagnol de comptabilité et d'audit des comptes (*Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas*) dans le cadre de l'élaboration du Plan Comptable Général et de ses règlements complémentaires.

5.14. Date des comptes annuels utilisés dans le cadre de la Fusion

Les Comptes de Référence de Colonial et les Comptes de Référence de SFL ont été pris en compte pour établir les conditions de la Fusion.

5.15. Preuve de régularité des obligations fiscales et de sécurité sociale

L'administration fiscale espagnole (*Agencia Estatal de Administración Tributaria*) et la trésorerie générale de la sécurité sociale espagnole (*Tesorería General de la Seguridad Social*) ont délivré les certificats respectifs attestant que Colonial est à jour de ses obligations fiscales et de sécurité sociale. Ces certificats figurent aux Anexos 7 et 8 du présent Traité de Fusion.

6. CONDICIONES SUSPENSIVAS

La realización y efectividad de la Fusión está sujeta a las siguientes condiciones suspensivas (las “**Condiciones Suspensivas**”):

- (i) la confirmación de la Autorité des Marchés Financiers de que Colonial no está obligada a presentar una oferta de exclusión de negociación con respecto a las acciones de SFL de conformidad con el artículo 236-6 2º de la regulación general de la AMF y una vez transcurrido el correspondiente período de recurso frente a dicha decisión;
- (ii) la aprobación de la Fusión por la junta general de accionistas de la Sociedad Absorbida;
- (iii) la aprobación de la Fusión por la junta general de accionistas de la Sociedad Absorbente;
- (iv) la emisión del certificado de confirmación por parte del Presidente del Tribunal de Comercio de París de conformidad con los artículos L.236-42 y R.236-29 et seq. del Código de Comercio Francés certificando la legalidad de la Fusión y la conformidad de la documentación y las formalidades previas a la Fusión;
- (v) la realización por el Registro Mercantil de Madrid del control de legalidad sin objeciones;

Si todas las Condiciones Suspensivas establecidas anteriormente no se cumplen antes las 23:59 CET del

6. CONDITIONS PRECEDENT

The implementation and the effectiveness of the Merger are subject to the following conditions precedent (the “**Conditions Precedent**”):

- (i) the Autorité des Marchés Financiers confirming that Colonial is not required to file a buyout offer in respect of SFL shares pursuant to article 236-6 2º of the AMF’s general regulations and after the expiry of the relevant appeal against such decision;
- (ii) the shareholders’ general meeting of the Acquired Company having approved the Merger;
- (iii) the shareholders’ general meeting of the Acquiring Company having approved the Merger;
- (iv) the issuance by the Clerk of the Commercial Court of Paris (*greffe du Tribunal de Commerce de Paris*) of the conformity certificate (*attestation de conformité*) pursuant to Articles L. 236-42 and R. 236-29 et seq. of the French Commercial Code certifying the legality of the Merger and the conformity of the deeds and formalities prior to the Merger;
- (v) the performance by the Madrid Commercial Registry of the legality check without objections;

If all Conditions Precedent set forth above are not satisfied by 23:59 CET on December 15, 2025 at the

6. CONDITIONS SUSPENSIVES

La mise en œuvre et la réalisation de la Fusion sont soumises aux conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

- (i) la confirmation par l'Autorité des Marchés Financiers que Colonial n'est pas tenue de déposer une offre publique de retrait visant les actions SFL en application de l'article 236-6 2º du règlement général de l'AMF et après l'expiration du délai de recours contre cette décision ;
- (ii) l’approbation de la Fusion par l’assemblée générale des actionnaires de la Société Absorbée ;
- (iii) l’approbation de la Fusion par l’assemblée générale des actionnaires de la Société Absorbante ;
- (iv) la délivrance par le greffe du Tribunal de Commerce de Paris de l'attestation de conformité en application des articles L. 236-42 et R. 236-29 et suivants du Code de commerce attestant de la régularité de la Fusion et de la conformité des actes et formalités préalables à la Fusion ;
- (v) la réalisation par le Registre du commerce de Madrid du contrôle de légalité sans objection ;

Si l’ensemble des Conditions Suspensives susmentionnées ne sont pas accomplies au plus tard

15 de diciembre de 2025, a menos que las Sociedades Involucradas en la Fusión acuerden posponer dicha fecha o renuncien a las Condiciones Suspensivas establecidas anteriormente (a excepción de las Condiciones Suspensivas (i) y (iii) establecidas anteriormente que solamente se puede renunciar a ellas por decisión de la Sociedad Absorbente), el Proyecto Común de Fusión quedará resuelto, y ninguna de las partes deberá indemnizar a la otra.

Como excepción, la Condición Suspensiva establecida en el punto (i) anterior se cumplirá o se renunciará a ella (solamente por decisión de la Sociedad Absorbente) antes de las 23:59 CET del 23 de abril de 2025, plazo que podrá ser prorrogado por períodos de 1 mes por la Sociedad Absorbente (la “**Fecha Límite Final de la AMF**”). Si la Condición Suspensiva establecida en el punto (i) anterior no se cumple o no se renuncia a ella (solamente por decisión de la Sociedad Absorbente) en la Fecha Límite Final de la AMF (según sea prorrogada, en su caso), este Proyecto Común de Fusión se resolverá automáticamente, y no corresponderá ninguna indemnización entre las partes.

Una vez que se hayan cumplido, o se haya renunciado al cumplimiento de, las Condiciones Suspensivas y haya tenido lugar la amortización total de los Bonos de conformidad con sus términos y condiciones, la Fusión surtirá efectos en la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid (la “**Fecha de Efectos de la Fusión**”).

latest, unless the Merging Companies agree to postpone this date or to waive the Conditions Precedent set forth above (except with respect to the Conditions Precedents set forth in (i) and (iii) above which may be waived solely at the discretion of the Acquiring Company), these Terms of Merger shall be terminated, and no indemnity shall be due by either party to the other.

As an exception, the Condition Precedent set forth in item (i) above shall be satisfied or waived (solely at the discretion of the Acquiring Company) by 23:59 CET on April 23, 2025, which deadline may be extended for periods of one (1) month by the Acquiring Company (the “**AMF Long Stop Date**”). If the Condition Precedent set forth in item (i) above is not satisfied or waived (solely at the discretion of the Acquiring Company) by the AMF Long Stop Date (as the case may be extended), these Terms of Merger shall be automatically terminated, and no indemnity shall be due by either party to the other.

Provided that the Conditions Precedent have been satisfied or waived and the full redemption of the Bonds in accordance with their terms and conditions the Merger has occurred, the Merger will be effective on the date of registration with the Madrid Commercial Registry (the “**Completion Date**”).

le 15 décembre 2025 à 23:59 CET, à moins que les Sociétés Fusionnées ne conviennent de reporter cette date ou de renoncer aux Conditions Suspensives susmentionnées (sauf en ce qui concerne les Conditions Suspensives énoncées aux points (i) et (iii) ci-dessus, qui peuvent être levées à la seule discrétion de la Société Absorbante), le présent Traité de Fusion sera résilié et aucune indemnité ne sera due par l'une ou l'autre des parties.

Par exception, la Condition Suspensive visée au (i) ci-dessus doit être accomplie ou levée (à la seule discrétion de la Société Absorbante) au plus tard le 23 avril 2025 à 23:59 CET, date butoir pouvant être prorogée par périodes d'un (1) mois par la Société Absorbante (la « **Date Butoir AMF** »). Si la Condition Suspensive visée au (i) ci-dessus n'est pas accomplie ou levée (à la seule discrétion de la Société Absorbante) à la Date Butoir AMF (prorogée le cas échéant), le présent Traité de Fusion sera résilié et aucune indemnité ne sera due par l'une ou l'autre des parties.

Sous réserve que les Conditions Suspensives aient été accomplies ou levées et que les Obligations ont été remboursées conformément à leurs termes et conditions, la réalisation de la Fusion aura lieu à la date d'enregistrement de la Fusion au Registre du Commerce de Madrid (la « **Date de Réalisation** »).

**7. DESIGNACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS
ACTIVOS TRANSFERIDOS Y LOS PASIVOS
ASUMIDOS**

**7.1. Activos y pasivos transmitidos a la
Sociedad Absorbente**

Sujeto al cumplimiento (o renuncia) de las Condiciones Suspensivas, y al amparo de las condiciones aquí establecidas, todos y cada uno de los bienes, derechos y obligaciones y cualesquiera activos y pasivos de la Sociedad Absorbida tal y como se encuentran en la Fecha de Efectos de la Fusión, se transmitirán por sucesión universal a la Sociedad Absorbente, sin restricción o excepción alguna, salvo lo previsto por la legislación aplicable.

La descripción de los activos y pasivos transferidos por sucesión universal a la Sociedad Absorbente en virtud de la Fusión se establece a efectos meramente informativos sobre la base de las Cuentas de Referencia de SFL.

Esta descripción no es exhaustiva, ya que la Fusión dará lugar a la transmisión por sucesión universal de todos y cada uno de los activos y pasivos de la Sociedad Absorbida en la Fecha de Efectos de la Fusión.

Activos

Los activos que serán transferidos a la Sociedad Absorbente están debidamente detallados en las Cuentas de Referencia de SFL.

Sin perjuicio de que esta descripción no sea exhaustiva, los activos transferidos a la Sociedad

**7. DESIGNATION AND VALUE OF THE
TRANSFERRED ASSETS AND ASSUMED
LIABILITIES**

**7.1. Assets and liabilities transferred to the
Acquiring Company**

Subject to the satisfaction (or waiver) of the Conditions Precedent, and under the conditions provided for herein, any and all of the property, rights and obligations and any assets and liabilities of the Acquired Company as they will exist as at the Completion Date shall be transferred by universal succession of title to the Acquiring Company, with no restriction or exception, save as provided for by applicable law.

The description of the assets and liabilities transferred by universal succession of title to the Acquiring Company as a result of the Merger is established for information purposes only based on the SFL Reference Accounts.

This description is not limitative as the Merger will lead to a transfer by universal succession of title of any and all of the assets and liabilities of the Acquired Company as at the Completion Date.

Assets

The assets that will be transferred to the Acquiring Company are further detailed in the SFL Reference Accounts.

Without this description being restrictive, the assets transferred to the Acquiring Company as

**7. DESIGNATION ET VALEUR DES ACTIFS
TRANSFERES ET DES PASSIFS PRIS EN
CHARGE**

**7.1. Actifs et passifs transférés à la Société
Absorbante**

Sous réserve de la réalisation (ou renonciation) des Conditions Suspensives et dans les conditions prévues aux présentes, tous les biens, droits et obligations ainsi que tous les éléments d'actifs et passifs de la Société Absorbée, tels qu'ils existeront à la Date de Réalisation, seront transférés par transmission universelle de patrimoine à la Société Absorbante, sans aucune restriction ni exception, sauf dans les cas prévus par le droit applicable.

La description des éléments d'actif et de passif transférés par transmission universelle de patrimoine à la Société Absorbante à la suite de la Fusion est établie à titre indicatif sur la base des Comptes de Référence de SFL.

Cette description n'est pas limitative dans la mesure où la Fusion entraînera le transfert par transmission universelle de patrimoine de tous les éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée à la Date de Réalisation.

Actifs

Les actifs qui seront transférés à la Société Absorbante sont détaillés dans les Comptes de Référence de SFL.

Sans que cette description ne soit limitative, les actifs transférés à la Société Absorbante dans le cadre de la

Absorbente en virtud de la Fusión incluirán, como se refleja en las Cuentas de Referencia de SFL, lo siguiente:

part of the Merger will include the following as shown in SFL Reference Accounts:

Fusion comprendront les éléments suivants, tels qu'ils figurent dans les Comptes de Référence de SFL :

Activos	Valor contable a 1 de enero de 2025 (miles de €)
Inmovilizado intangible	5.058
Inmovilizado material	1.348.702
Otros activos financieros no corrientes	1.802.593
Total activo no corriente	3.156.353
Títulos de crédito	814.629
Activos financieros corrientes	20.820
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.085
Gastos anticipados	476
Total activos corrientes	839.010
Gastos de emisión de préstamos diferidos	9.246
Prima de amortización de los Bonos	12.522

Assets	Book value at January 1 st , 2025 (thousands €)
Intangible assets	5,058
Tangible fixed assets	1,348,702
Other non-current financial assets	1,802,593
Total non-current assets	3,156,353
Receivables	814,629
Current financial assets	20,820
Cash and cash equivalent	3,085
Prepaid expenses	476
Total current assets	839,010
Deferred loan issue expenses	9,246
Bond redemption premium	12,522
Total assets	4,017,131

Actifs	Valeur comptable au 1 ^{er} janvier 2025 (milliers d'€)
Immobilisations incorporelles	5.058
Immobilisations corporelles	1.348.702
Immobilisations financières	1.802.593
Total de l'actif immobilisé	3.156.353
Créances	814.629
Valeurs mobilières de placement	20.820
Disponibilités	3.085
Charges constatées d'avance	476
Total de l'actif circulant	839.010
Frais d'émission d'emprunt à étaler	9.246

Total activos	4.017.131
----------------------	------------------

Prime de remboursement des obligations	12.522
Total des actifs	4.017.131

A efectos aclaratorios, en caso de que alguno de los activos no se mencione en el Proyecto Común de Fusión como consecuencia de cualquier error u omisión, o por cualquier otro motivo, dichos activos se considerarán propiedad de la Sociedad Absorbente y se transmitirán legítimamente por sucesión universal a la Sociedad Absorbente en la Fecha de Efectos de la Fusión sin ajuste alguno de la Ecuación de Canje.

For the avoidance of doubt, should any assets not be mentioned in these Terms of Merger as a result of any error or omission, or otherwise, those assets shall be deemed to be the property of the Acquiring Company and shall be rightfully transferred by universal succession of title to the Acquiring Company at the Completion Date without adjustment of the Merger Exchange Ratio.

Pour éviter toute ambiguïté, si des actifs ne sont pas mentionnés dans le présent Traité de Fusion en raison d'une erreur ou d'une omission, ou pour toute autre raison, ces actifs seront réputés être la propriété de la Société Absorbante et seront transférés de plein droit par voie de transmission universelle de patrimoine à la Société Absorbante à la Date de Réalisation, sans aucun ajustement du Rapport d'Échange.

Pasivos

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Absorbente asumirá y satisfará la totalidad de las siguientes deudas reflejadas en las Cuentas de Referencia de SFL:

Liabilities

Without limiting the generality of the foregoing, the Acquiring Company will assume and pay all of the following liabilities as shown in the SFL Reference Accounts:

Passif

Sans limiter la généralité de ce qui précède, la Société Absorbante prendra en charge et paiera tous les passifs suivants, tels qu'ils figurent dans les Comptes de Référence de SFL :

Pasivos	Valor contable a 1 de enero de 2025 (miles de €)
Provisiones para riesgos y gastos	2.011
Préstamos de bonos	1.709.721
Préstamos de entidades de crédito	300.464

Liabilities	Book value at January 1st, 2025 (thousands €)
Provision for risks and charges	2,011
Bonds loans	1,709,721
Loans and borrowings from credit institutions	300,464

Passif	Valeur comptable au 1^{er} janvier 2025 (milliers d'€)
Provision pour risques	2.011
Emprunts obligataires	1.709.721
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300.464

Otros préstamos	763.769
Anticipos y depósitos recibidos en alquiler	13.806
Deudas comerciales	6.864
Deudas fiscales corrientes	10.765
Deudas de inmovilizado material	27.951
Otras deudas	11.245
Total Pasivos	2.846.596

Other loans and borrowings	763,769
Advances and deposits received on leases	13,806
Trade payables	6,864
Current taxes	10,765
Liabilities on fixed assets	27,951
Other payables	11,245
Total Liabilities	2,846,596

Emprunts et dettes financières divers	763.769
Avances et acomptes reçus sur location	13.806
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.864
Dettes fiscales et sociales	10.765
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	27.951
Autres dettes	11.245
Total du passif	2.846.596

Se adjunta como Anexo 2 una descripción más detallada de los activos y pasivos de la Sociedad Absorbida transmitidos a la Sociedad Absorbente en la Fecha de Efectos de la Fusión.

Los activos transmitidos incluyen provisiones reguladas contabilizadas por un importe de 27.327 miles de euros en las Cuentas de Referencia de SFL. Tras la Fusión, estas provisiones reguladas serán registradas en la cuenta de enlace del establecimiento permanente de Colonial en Francia.

Valor neto de los activos y los pasivos

Sobre la base de las Cuentas de Referencia de SFL, la diferencia entre los activos y pasivos aportados (i.e. el neto de los activos transferidos por la

A more extensive description of the assets and liabilities of the Acquired Company transferred to the Acquiring Company as of the Completion Date is attached as Annex 2.

The assets transferred include regulated provisions booked for an amount of 27,327 thousands EUR in the SFL Reference Accounts. After the Merger, these regulated provisions will be recorded in the liaison account of Colonial's permanent establishment in France.

Net asset value of the assets and liabilities

Based on the SFL Reference Accounts, the difference between the contributed assets and the contributed liabilities (i.e. the net assets

Une description plus détaillée des actifs et des passifs de la Société Absorbée transférés à la Société Absorbante à la Date de Réalisation figure en Annexe 2.

Les actifs transférés comprennent des provisions réglementées comptabilisées pour un montant de 27.327 milliers d'euros dans les Comptes de Référence de SFL. Après la Fusion, ces provisions réglementées seront enregistrées dans une subdivision du compte de liaison de l'établissement stable de Colonial en France.

Valeur nette des actifs et des passifs

Sur la base des Comptes de Référence de SFL, la différence entre les éléments d'actif et de passif apportés (c'est-à-dire l'actif net transmis par la Société

Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente por sucesión universal) asciende a:

transferred by the Acquired Company to the Acquiring Company by universal succession), amounts to:

Absorbée à la Société Absorbante par voie de transmission universelle de patrimoine), s'élève à :

Total activos a 1 de enero de 2025 (miles de €)	4.017.131
Total pasivos a 1 de enero de 2025 (miles de €)	2.846.596
Activos netos aportados a 1 de enero de 2025 (miles de €)	1.170.535
Provisiones reguladas a 1 de enero de 2025 que se reintegren como una subcuenta dentro de la cuenta de enlace del establecimiento permanente de Colonial en Francia (miles de €)	- 27.327
Posición neta a 1 de enero de 2025 (miles de €)	1.143.207

Total assets as of 1 st January 2025 (thousands €)	4,017,131
Total liabilities as of 1 st January 2025 (thousands €)	2,846,596
Contributed net assets as of 1st January 2025 (thousands €)	1,170,535
Regulated provisions as of 1 st January 2025 to be reinstated as a sub-account within the liaison account of Colonial's permanent establishment in France (thousands €)	- 27,327
Net position as of 1st January 2025 (thousands €)	1,143,207

Total des actifs au 1 ^{er} janvier 2025 (milliers d'€)	4.017.131
Total des passifs au 1 ^{er} janvier 2025 (milliers d'€)	- 2.846.596
Actif net apporté au 1^{er} janvier 2025 (milliers d'€)	1.170.535
Provisions réglementées au 1 ^{er} janvier 2025 à réintégrer en tant que sous-compte ou subdivision dans le compte de liaison de l'établissement stable de Colonial en France (milliers d'€)	- 27.327
Situation nette au 1^{er} janvier 2025 (milliers d'€)	1.143.207

A 1 de enero de 2025, la Sociedad Absorbida tiene compromisos fuera de balance relacionados con obras de construcción por importe de 95.998.000 €.

As of 1st January 2025, the Acquired Company has off-balance sheet commitments related to construction work amounting to €95,998,000.

Au 1^{er} janvier 2025, la Société Absorbée a des engagements hors bilan liés à des travaux de construction d'un montant de 95.998.000 €.

7.2. Valores estimados en la Fecha de Efectos Contables y ajuste del valor de los activos netos aportados

Asimismo, SFL ha elaborado un balance estimado a la Fecha de Efectos Contables, únicamente a efectos informativos para aportar al Experto Independiente una estimación del valor contable de los activos y pasivos legalmente transmitidos a la Sociedad Absorbente en la Fecha de Efectos Contables.

Únicamente a efectos informativos, se prevé que los activos legalmente transmitidos por SFL tengan el valor contable establecido a continuación sobre la base de las cuentas provisionales:

Activos netos aportados a 1 de enero de 2025	1.143.207.123
Dividendo de SFL de 2025 (*)	- 122.578.568
Pérdida provisional en la Fecha de Efectos Contables (**)	- 25.000.000
Posición neta a la Fecha de Efectos Contables	995.628.555
Provisiones reguladas provisionales en la Fecha de Efectos Contables para ser reincorporadas en una	27.760.418

7.2. Estimated values as at the Effective Accounting Date and adjustment of the contributed net assets value

In addition, SFL has drawn up an estimated balance sheet as of the Accounting Effective Date, for information purposes only in order to provide the Merger Auditor an estimate of the net book value of the assets and liabilities legally transferred to the Acquiring Company on the Accounting Effective Date.

For information purposes only, the legally transferred assets of SFL are forecast to have the book values set out below in euro on the basis of the provisional accounts:

Net position as of 1 st January 2025	1,143,207,123
2025 SFL dividend (*)	- 122,578,568
Technical lump-sum Discount as at the Accounting Effective Date (**)	- 25,000,000
Net position as at the Accounting Effective Date	995,628,555
Provisional regulated provisions as at the Accounting Effective Date to be reinstated as a sub-account within the liaison account of	27,760,418

7.2. Valeurs estimées à la Date d'Effet Comptable et ajustement de la valeur de l'actif net apporté

Par ailleurs, SFL a établi un bilan prévisionnel à la Date d'Effet Comptable, à titre indicatif, afin de fournir au Commissaire à la Fusion une estimation de la valeur nette comptable des éléments d'actif et de passif légalement transférés à la Société Absorbante à la Date d'Effet Comptable.

A titre d'information uniquement, les actifs légalement transférés de SFL devraient avoir les valeurs comptables indiquées ci-dessous, en euros, sur la base des comptes provisoires :

Situation nette au 1 ^{er} janvier 2025	1.143.207.123
Dividende SFL 2025 (*)	- 122.578.568
Décote technique à la Date d'Effet Comptable (**)	- 25.000.000
Situation nette estimée à la Date d'Effet Comptable	995.628.555
Provisions réglementées provisoires à la Date d'Effet Comptable à réintégrer en tant que sous-compte ou subdivision dans le	27.760.418

subcuenta de la cuenta de enlace del establecimiento permanente de Colonial en Francia	
Activos netos aportados provisionales estimados en la Fecha de Efectos Contables	1.023.388.973

(*) Número de acciones: 42.950.800 a 31 de diciembre de 2024 antes de tener en cuenta el impacto esperado de la autocartera en la fecha de distribución del dividendo, que no gozan de derecho a dividendo en la práctica + 59.224 de acciones del plan de incentivos 2022 que se entregarán antes de la Junta General de SFL y sin tener en cuenta la autocartera de SFL a la Fecha de Efectos Contables.

(**) El importe exacto del valor de los activos netos finales solamente se podrá conocer en la Fecha de Efectos de la Fusión y ante la ausencia de una garantía respecto al valor de los activos netos legalmente transmitidos a Colonial, se ha decidido, de mutuo acuerdo por las Sociedades Involucradas en la Fusión, aplicar a los activos netos aportados un descuento técnico global (que engloba el resultado provisional a la Fecha de Efectos Contables, incluyendo la asignación a provisiones reguladas) por importe de (25.000.000) €.

El valor neto contable final de los activos y pasivos legalmente transmitidos a Colonial y, como consecuencia del valor neto de los activos, se determinará sobre la base de las cuentas finales de SFL en la Fecha de Efectos Contables, dentro de 60

Colonial's permanent establishment in France	
Estimated Provisional Contributed net assets as at the Accounting Effective Date	1,023,388,973

(*) Number of shares: 42,950,800 as of December 31, 2024 before taking into account the impact of the expected treasury shares as of the dividend distribution date, which are not eligible for dividend in practice + 59,224 from free share plan 2022 to be delivered prior to SFL General Meeting and not taking into account treasury shares as at the Accounting Effective Date.

(**) Given that the exact amount of the final net asset value of SFL will only be known after the Completion Date and in the absence of a guarantee as to the final net asset value legally transferred to Colonial, it has been decided, by common agreement of the Merging Companies, to apply to the contributed net assets a technical lump-sum discount (encompassing the provisional result as at the Accounting Effective Date including the allocation to regulated provisions) amounting to (25,000,000) €.

The final net book value of the assets and liabilities legally transferred to Colonial and, as a consequence, the resulting net asset value, will be determined based on the final accounts of SFL as of the Accounting Effective Date, within 60

compte de liaison de l'établissement stable de Colonial en France	
Actif net apporté provisoire estimé à la Date d'Effet Comptable	1.023.388.973

(*) Nombre d'actions 42.950.800 au 31 décembre 2024 avant prise en compte de l'impact des actions auto-détenues prévues à la date de distribution du dividende, qui ne sont pas éligibles au dividende + 59.224 issues du plan d'actions gratuites 2022 à livrer avant l'Assemblée Générale de SFL et sans tenir compte des actions auto-détenues à la Date d'Effet Comptable.

(**) Dans la mesure où le montant exact de l'actif net définitif de SFL ne sera connu qu'après la Date de Réalisation et en l'absence de garantie sur l'actif net définitif transféré juridiquement à Colonial, il a été décidé, d'un commun accord entre les Sociétés Fusionnées, d'appliquer à l'actif net apporté une décote technique forfaitaire (englobant tout résultat provisoire estimé à la Date d'Effet Comptable en ce compris la dotation aux provisions réglementées) d'un montant de (25.000.000) €.

La valeur nette comptable définitive des actifs et passifs légalement transférés à Colonial et, par conséquent, la valeur nette des actifs qui en résulte, seront déterminées sur la base des comptes définitifs de SFL à la Date d'Effet Comptable, dans un délai de

días naturales tras la Fecha de Efectos de la Fusión (las “**Cuentas Finales**”).

Si el valor neto final en la Fecha de Efectos Contables es mayor que el valor neto aportado a 31 de diciembre de 2024, el importe del Mali Técnico (según se define más adelante) se ajustará por un importe equivalente a dicha diferencia. Dicho ajuste no afectará al número de acciones de Colonial entregadas en canje por acciones de SFL en el marco de la Fusión.

7.3. Transmisión de activos inmobiliarios

Los activos transmitidos incluyen los siguientes activos inmobiliarios, los cuales están descritos detalladamente en el Anexo 9 (los “**Activos Inmobiliarios**”):

Dichos Activos Inmobiliarios se transmiten en pleno dominio, tal y como existen con todas sus servidumbres, dependencias y edificaciones por destino, sin salvedad o reserva alguna a excepción de las servidumbres que pudieran existir y que ya han sido comunicadas a la Sociedad Absorbente, las cuales la Sociedad Absorbida declara expresamente reconocer.

Con relación a dichos Activos Inmobiliarios, la Sociedad Absorbente se obliga a:

- Hacerse cargo de los Activos Inmobiliarios en el estado en que se encuentren en la Fecha de Efectos de la Fusión;
- soportar las servidumbres pasivas, aparentes u ocultas, continuas o discontinuas, convencionales o legales, que puedan gravar los

calendar days after the Completion Date (the “**Final Accounts**”).

If the final net asset value as at the Effective Accounting Date is higher than the contributed net assets as at December 31, 2024, the amount of the Technical Mali (as defined below) will be adjusted by an amount equal to such difference. Such adjustment will not impact the number of Colonial shares to be allocated in exchange of SFL shares in connection with the Merger.

7.3. Transfer of Real Estate Assets

The assets transferred include the following real estate assets which are described in detail in Annex 9 (the “**Real Estate Assets**”).

These Real Estate Assets are transferred in full ownership, as they exist with all their easements, outbuildings and buildings by destination, without any exception or reservation with the exception of any servitudes that may exist and that have already been communicated to the Acquiring Company, which the Acquired Company expressly declares to recognise.

With regard to these Real Estate Assets, the Acquiring Company undertakes to:

- take over the Real Estate Assets in the condition in which they will be at the time of the Completion Date;
- suffer the passive servitudes, whether apparent or hidden, continuous or discontinuous, conventional or legal, that may encumber the

soixante (60) jours calendaires après la Date de Réalisation (les « **Comptes Définitifs** »).

Si l'actif net définitif à la Date d'Effet Comptable est supérieur à l'actif net apporté au 31 décembre 2024, le montant du Mali Technique (tel que défini ci-après) sera ajusté d'un montant égal à cette différence. Cet ajustement n'aura pas d'incidence sur le nombre d'actions Colonial à attribuer en échange des actions SFL dans le cadre de la Fusion.

7.3. Transfert des Actifs Immobiliers

Les actifs transférés comprennent les actifs immobiliers suivants, qui sont décrits en détail en Annexe 9 (les « **Actifs Immobiliers** »).

Ces Actifs Immobiliers sont transférés en pleine propriété, tels qu'ils existent avec toutes leurs servitudes, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve à l'exception des servitudes qui peuvent exister et qui ont déjà été communiquées à la Société Absorbante, que la Société Absorbée déclare expressément reconnaître.

En ce qui concerne ces Actifs Immobiliers, la Société Absorbante s'engage à :

- prendre les Actifs Immobiliers dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation ;
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever les

<p>Activos Inmobiliarios, salvo para defenderse de ellas y beneficiarse a cambio de las que sean activas, si las hubiere, todo ello por su cuenta y riesgo;</p>	<p>Real Estate Assets, except to defend against them and to benefit in return from those that are active, if any, all at its own risk;</p>	<p>Actifs Immobiliers, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls ;</p>
<ul style="list-style-type: none"> • suscribir los citados contratos de arrendamiento, alquiler y ocupación, subrogándose la Sociedad Absorbente en todos los derechos y acciones de la Sociedad Absorbida frente a los arrendatarios. Queda expresamente estipulado que los gravámenes y demás garantías constituidas por los arrendatarios en contraprestación a sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento se transmiten a la Sociedad Adquirente en la medida en que dichos gravámenes y garantías sean transmisibles; 	<ul style="list-style-type: none"> • execute the aforementioned leases, rentals and occupancy agreements; the Acquiring Company will be subrogated to all the rights and actions of the Acquired Company against the tenants. It is expressly stipulated that the encumbrances and other guarantees provided by the lessees in consideration for their obligations under the leases are transferred to the Acquiring Company to the extent that such encumbrances and guarantees are transferable; 	<ul style="list-style-type: none"> • exécuter les baux, locations et conventions d'occupation susmentionnés ; la Société Absorbante sera subrogée dans tous les droits et actions de la Société Absorbée, contre les locataires. Il est expressément stipulé que les cautions et autres garanties fournies par les locataires en contrepartie de leurs obligations au dans les baux sont transférées à la Société Absorbante dans la mesure où ces cautions et garanties sont transférables ;
<ul style="list-style-type: none"> • asumir en nombre propio y soportar los derechos y obligaciones derivados de los contratos de arrendamiento a que están sujetos los Activos Inmobiliarios; a este respecto, se especifica que las fianzas relativas a los contratos de arrendamiento transmitidos se transfieren a la Sociedad Absorbente, que es responsable de devolver dichas fianzas a los arrendatarios de conformidad con los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento transmitidos; 	<ul style="list-style-type: none"> • take over in its own name and bear the rights and obligations arising from the leases to which the Real Estate Assets are subject; in this respect, it is specified that the security deposits relating to the leases transferred are transferred to the Acquiring Company, which is responsible for returning said security deposits to the tenants in accordance with the terms and conditions of the leases transferred; 	<ul style="list-style-type: none"> • reprendre en son nom et supporter les droits et obligations résultant des baux dont font l'objet les Actifs Immobiliers ; à cet égard, il est précisé que les dépôts de garantie relatifs aux baux transférés sont transférés à la Société Absorbante, à charge pour cette dernière de supporter la charge de restitution desdits dépôts de garantie aux locataires selon les termes et conditions des baux transférés ;
<ul style="list-style-type: none"> • cumplir con todas las cargas, cláusulas y condiciones contenidas en el reglamento de copropiedad u otros reglamentos y en sus modificaciones, de los que la Sociedad Absorbente declara tener conocimiento y reconoce haber recibido copia con anterioridad al día de hoy; 	<ul style="list-style-type: none"> • comply with all the charges, clauses and conditions contained in the co-ownership or other regulations and in any amendments thereto, of which the Acquiring Company declares that it is aware and acknowledges having received a copy prior to today; 	<ul style="list-style-type: none"> • exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues aux règlements de copropriété ou autres et dans leurs avenants éventuels, dont la Société Absorbante déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour ;
<ul style="list-style-type: none"> • soportar y pagar todos los impuestos, primas de seguros y contribuciones, así como cualesquiera 	<ul style="list-style-type: none"> • bear and pay all taxes, insurance premiums and contributions, as well as any other ordinary or 	<ul style="list-style-type: none"> • supporter et acquitter tous les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes

otras cargas ordinarias o extraordinarias que graven o puedan gravar los activos inmobiliarios;

extraordinary charges that are or may be levied on the real estate assets;

les autres charges quelconques ordinaires ou extraordinaires grevant ou pouvant grever les Actifs Immobiliers ;

- continuar, en lugar y representación de la Sociedad Absorbente, todos los contratos y suscripciones de suministro de agua, gas, electricidad y todos los demás servicios relativos a los Activos Inmobiliarios; la Sociedad Absorbente los hará transferir a su nombre lo antes posible, cumplimentará las formalidades prescritas por dichos contratos y suscripciones y pagará las contribuciones y tasas;
 - por último, la Sociedad Absorbente cumplirá todas las leyes, decretos, órdenes, reglamentos y prácticas relativos a los Activos Inmobiliarios del tipo al que se refiere el Proyecto Común de Fusión y obtendrá personalmente cualquier autorización que sea necesaria, todo ello por su cuenta y riesgo.
- continue, in place and stead of the Acquired Company, all treaties and subscriptions for the supply of water, gas, electricity and all other services relating to the Real Estate Assets; the Acquiring Company will have them transferred to its name as soon as possible, will complete the formalities prescribed by the said treaties and subscriptions and will pay the contributions and fees;
 - lastly, the Acquiring Company will comply with all laws, decrees, orders, regulations and practices relating to the Real Estate Assets of the type covered by these Terms of Merger and will personally obtain any authorisation that may be required, all at its own risk.
- continuer, au lieu et place de la Société Absorbée, tous traités, abonnements pour la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de tous autres services ayant trait aux Actifs Immobiliers ; la Société Absorbante en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai, remplira les formalités prescrites par lesdits traités et abonnements et en acquittera les cotisations et redevances ;
 - enfin, la Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les Actifs Immobiliers de la nature de ceux objet du présent Traité de Fusion et fera son affaire personnelle de toute autorisation qui pourrait être nécessaire, le tout à ses risques et périls.

La Sociedad Absorbida declara que estos Activos Inmobiliarios están libres de cargas o hipoteca.

The Acquired Company declares that these Real Estate Assets are free of any liens or mortgages.

La Société Absorbante déclare que ces Actifs Immobiliers sont libres de tous privilèges ou hypothèques.

El Proyecto Común de Fusión o una copia de este documento y, en su caso, cualquier documento posterior relativo al mismo, se elevará a público en la notaría THIBIERGE NOTAIRES, 9 rue d'Astorg, 75008 PARIS; el notario establecerá el origen de titularidad de los Activos Inmobiliarios transmitidos y elaborará una descripción más detallada de los mismos.

The Terms of Merger or an extract from this deed and, if applicable, any subsequent deeds relating thereto, will be filed with the notary's office of THIBIERGE NOTAIRES, 9 rue d'Astorg, 75008 PARIS; the notary will establish the origins of ownership of the Real Estate Assets transferred and will make a more detailed description thereof.

Le Traité de Fusion ou un extrait de cet acte et, éventuellement, tous actes postérieurs qui s'y rapportent, feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'étude notariale THIBIERGE NOTAIRES, 9, rue d'Astorg, 75008 PARIS; le notaire établira les origines de propriété des Actifs Immobiliers transférés et en fera une plus ample désignation.

Con la finalidad de llevar a cabo las formalidades del registro de la propiedad, se otorgan poderes plenos a cualquier notario, oficial o empleado de la mencionada notaría para redactar y firmar

With a view to carrying out the land registration formalities, full powers are granted to any notary, clerk or employee of the aforementioned notary's office to draw up and sign any additional deeds

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs sont donnés à tout notaire, clerk ou collaborateur de l'étude notariale susvisée à l'effet de dresser et signer tous actes

cualesquiera escrituras adicionales que establezcan la designación y el origen de la propiedad de los Activos Inmobiliarios transmitidos, y para adecuar la designación de dichos Activos Mobiliarios a todos los documentos hipotecarios y catastrales.

7.4. Valoración de los activos y pasivos aportados por la Sociedad Absorbida

Los activos y pasivos integrantes del patrimonio de SFL, que se transmitirán en su conjunto y por sucesión universal a Colonial, se valorarán desde el punto de vista contable de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y su normativa complementaria.

Por ello, todos los activos de la Sociedad Absorbida se registrarán en los libros de la Sociedad Absorbente en dos componentes:

- el valor neto contable de los activos como se registran en las Cuentas Finales (con un desglose auxiliar para valor bruto, amortización/deterioro y valor neto que se mantendrá sólo a efectos del establecimiento permanente),
- un componente adicional que represente una pérdida técnica (“mali technique”) que refleja globalmente la diferencia entre el valor contable neto de los activos de la Sociedad Absorbida en las Cuentas Finales y el valor contable de las acciones de la Sociedad Absorbida titularidad de

establishing the designation and origin of ownership of the transferred Real Estate Assets, and to bring the designation of the said Real Estate Assets into line with all mortgage and cadastral documents.

7.4. Valuation of the assets and liabilities of the Acquired Company contributed

The assets and liabilities comprising SFL’s net worth, which will be transferred as a whole and by universal succession to Colonial, will be valued for accounting purposes in accordance with the provisions established in the Spanish National Chart of Accounts, the mandatory standards approved by the Spanish Institute of Accounting and Auditing of Accounts in development of the Spanish National Chart of Accounts and its complementary regulations.

As a result, all assets of the Acquired Company’s will be recorded in the Acquiring Company’s books in two components:

- the net book value of the assets as recorded in the Acquired Company’s Final Accounts (with an auxiliary breakdown for gross value, amortization/impairment, and net value to be maintained for the French permanent establishment purposes),
- an additional component representing a technical mali (“*mali technique*”) which globally reflects the difference between the net book value of the Acquired Company’s assets in the Final Accounts and the accounting value of the shares of the Acquired Company owned by the

complémentaires établissant la désignation et l'origine de propriété des Actifs Immobiliers transférés, et mettre la désignation desdits Actifs Immobiliers en concordance avec tous les documents hypothécaires et cadastraux.

7.4. Évaluation des actifs et des passifs de la Société Absorbée apportés

Les actifs et passifs composant le patrimoine de SFL, qui seront transmis dans leur totalité et par voie de transmission universelle de patrimoine à Colonial, seront évalués à des fins comptables conformément aux dispositions établies dans le plan comptable national espagnol (*Plan General de Contabilidad*), aux normes obligatoires approuvées par l'Institut espagnol de comptabilité et d'audit des comptes (*Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas*) dans le cadre de l'élaboration du plan comptable national espagnol et de ses réglementations complémentaires.

En conséquence, tous les actifs de la Société Absorbée seront enregistrés dans les livres comptables de la Société Absorbante en deux composantes :

- la valeur nette comptable des actifs telle qu'elle figure dans les Comptes Définitifs de la Société Absorbée (avec une ventilation complémentaire de la valeur brute, de l'amortissement/dépréciation et de la valeur nette à maintenir pour les besoins de l'établissement stable français)
- une composante additionnelle représentant un mali technique qui reflète globalement la différence entre la valeur nette comptable des actifs de la Société Absorbée dans les Comptes Définitifs et la valeur comptable des actions de la Société Absorbée détenues par la Société Absorbante qui

la Sociedad Absorbente que se extinguirán en la fusión (dicha diferencia se repartirá entre los distintos activos en función de la plusvalía latente asociada a cada uno de ellos) (el “**Mali Técnico**”).

Acquiring Company which will be cancelled in the merger (such difference being distributed among the various assets on the basis of the latent capital gain attached to each of them) (the “**Technical Mali**”).

seront annulées dans la fusion (cette différence étant répartie entre les différents actifs en proportion de la plus-value latente attachée à chacun d'entre eux) (le « **Mali Technique** »).

Este método equivale a contabilizar la Fusión por su valor neto contable, tal y como se confirma en la resolución n.º2023/3978 de 25 de julio de 2023 de las autoridades fiscales francesas.

This method is equivalent to recording the merger at net book value, as confirmed by the ruling decision n°2023/3978 dated 25 July 2023 issued by the French tax authorities.

Cette méthode équivaut à la comptabilisation de la fusion à la valeur nette comptable, comme le confirme la décision n°2023/3978 du 25 juillet 2023 de l'administration fiscale française.

La Sociedad Absorbente se compromete a cumplir la normativa fiscal francesa que regula el registro del tratamiento de las fusiones a valor neto contable al elaborar los estados financieros de su filial francesa y a efectos de sus declaraciones del impuesto de sociedades francés.

The Acquiring Company commits to comply with French tax regulations governing the recording the treatment of mergers at net book value when preparing the financial statements of its French branch and for purposes of its French corporate income tax filings.

La Société Absorbante s'engage à respecter la réglementation fiscale française relative à l'enregistrement du traitement des fusions à la valeur nette comptable lors de l'établissement des états financiers de sa succursale française et pour les besoins de ses déclarations d'impôt sur les sociétés en France.

La Sociedad Absorbente se obliga a elaborar estados financieros específicos a efectos de información fiscal en Francia, mostrando separadamente (i) los valores contables netos de los activos como se recogen en los libros de la Sociedad Absorbida al amparo de los PCGA franceses con anterioridad a la Fusión y (ii) cualquier diferencia entre dichos valores y los que figuen en los estados financieros de la Sociedad Absorbente con arreglo a los PCGA españoles después de la Fusión.

The Acquiring Company undertakes to prepare specific financial statements for French tax reporting purposes, showing separately (i) the net book values of the assets as recorded in the Acquired Company's books under French GAAP prior to the completion of the Merger and (ii) any gap between these values and those appearing in the Acquiring Company's financial statements under Spanish GAAP after the Merger.

La Société Absorbante s'engage à préparer des états financiers spécifiques pour les besoins de la déclaration fiscale française, indiquant séparément (i) les valeurs nettes comptables des actifs telles qu'enregistrées dans les livres comptables de la Société Absorbante selon le plan comptable général français avant la réalisation de la Fusion et (ii) tout écart entre ces valeurs et celles apparaissant dans les états financiers de la Société Absorbante selon le plan comptable général espagnol après la Fusion.

8. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA FUSIÓN

8.1. Transmisión por sucesión universal de todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida

A partir de la Fecha de Efectos de la Fusión, la Sociedad Absorbente:

- (i) adquirirá, por sucesión universal, todos los activos y pasivos de la Sociedad Absorbida en el estado y condiciones en que se encuentren en la Fecha de Efectos de la Fusión;
- (ii) se subrogará, en virtud de la ley, en todos los derechos y obligaciones resultantes de cualquier acuerdo o compromiso que obligue a la Sociedad Absorbida o la beneficiarie.

En consecuencia, en la Fecha de Efectos de la Fusión, la Sociedad Absorbente (a) soportará todos los impuestos, tasas, primas, contribuciones o equivalentes, así como todos los costes y gastos ordinarios y extraordinarios que graven o vayan a gravar los bienes transmitidos o que estén vinculados a su titularidad y gestión; y (b) realizará, en su caso, todas las notificaciones y gestiones ante todas las autoridades de registro de marcas necesarias para la transmisión de los activos;

- (iii) cumplirá en lugar de la Sociedad Absorbida todos los tratados, acuerdos, contratos, pactos y compromisos suscritos con clientes, proveedores, acreedores y, en general, con

8. TERMS AND CONDITIONS OF THE MERGER

8.1. Transfer of all rights and obligations of the Acquired Company by universal succession

As from the Completion Date, the Acquiring Company:

- (i) shall receive, by universal succession of title, all the assets and liabilities of the Acquired Company in the consistency and conditions they are on the Completion Date;
- (ii) shall be subrogated, by operation of law, in all rights and obligations resulting from any agreement or commitment whatsoever imposing obligations on the Acquired Company or benefiting to it.

As a result, upon the Completion Date, the Acquiring Company (a) shall bear all taxes, charges, premiums, contributions or equivalent as well as all ordinary and extraordinary costs and expenses which encumber or shall encumber the transferred properties or which are attached to their ownership or management; and (b) serve, where necessary, all notices and steps with all trademarks registration authorities required for the transfer of the assets;

- (iii) shall fulfil in lieu of the Acquired Company all treaties, agreements, contracts, covenants and commitments entered into with customers, suppliers, creditors and

8. TERMES ET CONDITIONS DE LA FUSION

8.1. Transfert de tous les droits et obligations de la Société Absorbée par voie de transmission universelle de patrimoine

À partir de la Date de Réalisation, la Société Absorbante :

- (i) recevra, par de transmission universelle de patrimoine, l'intégralité des actifs et de passifs de la Société Absorbée dans l'état et les conditions où ils se trouvent à la Date de Réalisation ;
- (ii) sera, de plein droit, subrogée dans tous les droits et passifs résultant de tout contrat ou engagement quelconque imposant des obligations à la Société Absorbante ou lui bénéficiant.

En conséquence, à la Date de Réalisation, la Société Absorbante (a) supportera tous les impôts, charges, primes, contributions ou sommes équivalentes ainsi que tous les frais et dépenses ordinaires et extraordinaires qui grèvent ou grèveront les actifs transférés ou attachés à leur propriété ou gestion; et (b) se chargera d'effectuer, le cas échéant, toutes les notificaciones et démarches auprès de toute autorités, et notamment auprès d'enregistrement des marques requises pour le transfert des actifs ;

- (iii) exécutera en lieu et place de la Société Absorbée tous traités, accords, contrats, conventions et engagements conclus avec des clients, fournisseurs, créanciers et de façon générale,

terceros en relación con los activos y pasivos transferidos, y asumirá asimismo el cumplimiento o la resolución por su cuenta y riesgo de todos los tratados, acuerdos, contratos, memorandos de entendimiento, pólizas de seguro o cualesquiera otros compromisos que pudieran haber sido suscritos por la Sociedad Absorbida con anterioridad a la Fecha de Efectos de la Fusión para sus necesidades operativas o su patrimonio;

generally with third parties in connection with the transferred assets and liabilities, and shall also take it upon itself to fulfil or terminate as its own risk and expense all treaties, agreements, contracts, memorandums of understanding, insurance policies or any other commitments that may have been entered into by the Acquired Company prior to the Completion Date for its operating needs or its estate;

toute personne liée aux éléments d'actif et de passif transférés, et se chargera également d'exécuter ou de résilier à ses propres risques et périls tous les traités, accords, contrats, protocoles d'accord, polices d'assurance ou tous autres engagements qui auraient été conclus par la Société Absorbée avant la Date de Réalisation pour ses besoins d'exploitation ou pour son patrimoine ;

(iv) deberá liquidar el exceso de pasivo y se beneficiará de cualquier reducción de dicho pasivo si resultase que existe una diferencia, positiva o negativa, entre el pasivo declarado y las cantidades reclamadas por terceros reconocidas como debidas;

(iv) shall be required to discharge excess liabilities and shall benefit from any reduction in such liabilities if it turns out that there is a difference, whether positive or negative, between the reported liabilities and the amounts claimed by third parties and recognized as being due;

(iv) sera tenue de s'acquitter des engagements excédentaires et bénéficiera de toute réduction de ces engagements s'il s'avère qu'il existe une différence, positive ou négative, entre les engagements déclarées et les montants réclamés par des tiers et reconnus comme étant dus ;

(v) cumplirá con las disposiciones legales y regulatorias en materia de gestión y naturaleza de los activos transferidos y se asegurará de obtener o renovar todas las autorizaciones requeridas, a su propia riesgo y cuenta;

(v) shall comply with the legislative and regulatory provisions concerning the management and nature of the transferred assets and shall make sure that all required authorizations are obtained or renewed, at its own risk and expense;

(v) se conformera aux dispositions législatives et réglementaires relatives à la gestion et à la nature des actifs transférés et veillera à l'obtention ou au renouvellement de toutes les autorisations nécessaires, à ses propres frais et risques ;

(vi) estará obligada a cumplir todas las obligaciones y se beneficiará de todos los derechos de la Sociedad Absorbida o en relación con su gestión o que resulten de la misma y, en particular, de todos los derechos y obligaciones que resulten de todos los permisos, acuerdos o autorizaciones sujetos a cualesquiera formalidades que deban tener lugar según cualquier ley aplicable;

(vi) shall be required to fulfil all obligations and shall benefit from all the rights of the Acquired Company or in connection with its management or resulting therefrom and notably from all the rights and obligations resulting from all permits, agreements or authorizations subject to any formalities which need to take place in terms of any applicable law;

(vi) sera tenue de remplir toutes les obligations et bénéficiera de tous les droits de la Société Absorbée ou en rapport avec sa gestion ou en résultant et notamment de tous les droits et obligations résultant de tous les permis, accords ou autorisations sous réserve des formalités qui doivent être accomplies en vertu de toute loi applicable ;

- | | | |
|--|--|---|
| <p>(vii) en virtud de la ley, se subrogará en los derechos de la Sociedad Absorbida actuando como demandante o demandado, según el caso, en todos los procedimientos judiciales, administrativos o de otro tipo; y</p> | <p>(vii) by operation of law shall be subrogated (subrogation) in the rights of the Acquired Company acting as plaintiff or defendant, as the case may be, in all legal, administrative or other proceedings; and</p> | <p>(vii) sera subrogée de plein droit dans les droits de la Société Absorbée agissant en qualité de demandeur ou de défendeur, selon le cas, dans toute procédure judiciaire, administrative ou autre ; et</p> |
| <p>(viii) se convertirá en accionista o socio de toda sociedad en la que la Sociedad Absorbida ostentase participación de su capital social, siempre que se cumplan las disposiciones contractuales, regulatorias y legales aplicables incluyendo cualquier formalidad que deba realizarse en los términos de cualquier ley aplicable.</p> | <p>(viii) shall become shareholder or a partner in any companies where the Acquired Company holds a shareholding, provided that the applicable contractual, regulatory and legislative provisions including any formalities which need to take place in terms of any applicable law.</p> | <p>(viii) deviendra actionnaire ou associée de toute société dans laquelle la Société Absorbée détient une participation, à condition que les dispositions contractuelles, réglementaires et législatives applicables soient respectées, y compris les formalités qui doivent être accomplies en vertu de toute loi applicable.</p> |

La Sociedad Absorbida:

The Acquired Company:

La Société Absorbée :

- | | | |
|--|--|--|
| <p>(i) facilitará a la Sociedad Absorbente toda la información que pudiera necesitar y le otorgará todas las firmas y prestará todo el apoyo necesario para garantizar la eficacia frente a cualquier parte de la transmisión de los activos y pasivos transmitidos en el marco de la Fusión y que el Proyecto Común de Fusión surte plenos efectos; y</p> | <p>(i) shall provide to the Acquiring Company all information which it may need and shall give it all signatures and shall provide all necessary support in order to ensure the effectiveness <i>vis-à-vis</i> any party of the transfer of the assets and liabilities transferred in the context of the Merger and that these Terms of Merger have full effect; and</p> | <p>(i) fournira à la Société Absorbante toutes les informations dont elle pourra avoir besoin, lui donnera toutes les signatures et lui apportera tout le soutien nécessaire pour assurer l'opposabilité à toute partie du transfert des éléments d'actif et de passif transférés dans le cadre de la Fusion et pour que le présent Traité de Fusion produisent tous leurs effets ; et</p> |
| <p>(ii) establecerá cualquier acuerdo complementario, reiterativo o confirmatorio con relación a la Fusión y proporcionará cualquier explicación y firma que pudieran ser requeridos.</p> | <p>(ii) shall in particular establish any supplementary, reiterative or confirmatory agreements in respect of the Merger and shall provide any explanations and signatures that may be required.</p> | <p>(ii) établira notamment tous les accords complémentaires, réitératif ou confirmatifs relatifs à la Fusion et fournira toutes les explications et signatures qui pourraient être requises.</p> |

8.2. Disposiciones específicas con relación a los acuerdos establecidos entre la Sociedades Involucradas en la Fusión

Desde un punto de vista legal, todo contrato formalizado entre la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida se extinguirá automáticamente como consecuencia de la Fusión desde la Fecha de Efectos de la Fusión. No obstante, cualquier contrato del que un tercero fuera también parte continuará siendo aplicable con respecto a la Sociedad Absorbente.

9. MANIFESTACIONES

SFL manifiesta y garantiza que, en la presente fecha, ostenta, y en la Fecha de Efectos de la Fusión, ostentará, la plena titularidad de los activos transmitidos. Estos activos no están sujetos a ningún registro, gravamen, hipoteca, prenda, u otra carga. Además, la aportación de estos activos no está restringida ni supeditada a ninguna autorización o aprobación. Si se requiriese alguna autorización o aprobación para permitir la transmisión de los activos o los contratos, dicha autorización o aprobación se obtendrá debidamente en la Fecha de Efectos de la Fusión.

10. OTRAS MENCIONES

10.1. Informes de administradores

Los consejos de administración de Colonial y SFL elaborarán, cada uno de ellos, un informe explicativo y justificativo de los aspectos jurídicos y económicos de la Fusión.

8.2. Specific provisions relating to agreements entered into between the Merging Companies

From a legal standpoint, any agreement entered into between the Acquiring Company and the Acquired Company shall, as a result of the Merger, be automatically terminated as from the Completion Date; however, any agreements to which any third party is also a party shall continue to apply with regards to the Acquiring Company.

9. REPRESENTATIONS

SFL represents and warrants that, as of the date hereof it holds, and as of the Completion Date it will hold, full ownership rights over the transferred assets. These assets are not subject to any registration, lien, mortgage, pledge, or other encumbrance. Furthermore, the contribution of these assets is not restricted or contingent upon any authorization or approval. If any authorization or approval is required to enable the transfer of the assets or contracts, such authorization or approval will have been duly obtained by the Completion Date.

10. OTHER MENTIONS

10.1. Directors' reports

The boards of directors of Colonial and SFL will each prepare a report explaining and justifying the legal and economic aspects of the Merger.

8.2. Dispositions spécifiques relatives aux accords conclus entre les Sociétés Fusionnées

D'un point de vue juridique, toute convention conclue entre la Société Absorbante et la Société Absorbée sera, en conséquence de la Fusion, automatiquement résiliée à partir de la Date de Réalisation ; cependant, toutes les conventions auxquelles un tiers est également partie continueront à s'appliquer à l'égard de la Société Absorbante.

9. DECLARATIONS

SFL déclare et garantit, à la date des présentes, qu'elle détient, et qu'à la Date de Réalisation, qu'elle détiendra, la pleine propriété des actifs transférés. Ces actifs ne sont grevés d'aucune inscription, privilège, hypothèque, nantissement ou autre restriction. En outre, l'apport de ces actifs n'est soumis à aucune autorisation ou agrément. Si une autorisation ou un agrément est nécessaire pour permettre le transfert des actifs ou des contrats, cette autorisation ou agrément aura été dûment obtenue à la Date de Réalisation.

10. AUTRES MENTIONS

10.1. Rapports des Conseils d'administration

Les conseils d'administration de Colonial et de SFL prépareront chacun un rapport expliquant et justifiant les aspects juridiques et économiques du Traité de Fusion.

Los informes de los Consejos de Administración se publicarán de conformidad con la normativa aplicable y estarán disponibles en las páginas web corporativas de Colonial (www.inmocolonial.com) y de SFL (www.fonciere-lyonnaise.com) para su revisión por quien tenga derecho a ello en virtud de la normativa aplicable, en el domicilio social de SFL.

10.2. Informe de Experto Independiente

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 y 103 del RDL 5/2023 y en los artículos L.236-10, L.236-37, R.236-9 y R.22-10-7 del Código de Comercio Francés, Colonial y SFL solicitaron de forma conjunta al Tribunal de Comercio de París la designación de un único experto independiente para la elaboración del correspondiente informe exigido por la legislación española y francesa, habiendo sido designada a estos efectos Dña. Agnès Piniot de Ledouble SAS.

Una vez emitido el informe de Experto Independiente, será hecho público en los términos establecidos en la legislación española y francesa.

11. RÉGIMEN FISCAL

11.1. Disposiciones generales

La Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida se comprometen a cumplir con todas las disposiciones legales aplicables con relación a las declaraciones fiscales a presentar para el pago del impuesto sobre sociedades y de todos los demás impuestos o tributos que resulten de la ejecución definitiva de la Fusión, en el marco de lo indicado a continuación.

The boards of directors reports will be published in accordance with applicable law and regulations and will also be made available on the websites of Colonial (www.inmocolonial.com) and of SFL (www.fonciere-lyonnaise.com) and for inspection by whoever is entitled to do so under applicable laws and regulations, at the registered office of SFL.

10.2. Merger Auditor's report

Pursuant to Articles 41 and 103 of RDL 5/2023 and Articles L.236-10, L.236-37, R.236-9 and R.22-10-7 of the French Commercial Code, Colonial and SFL jointly requested the Paris Commercial Court to appoint a single merger auditor to prepare the corresponding report required by Spanish and French law, and Ms. Agnès Piniot from Ledouble SAS was appointed for this purpose.

Once the independent Merger Auditor's report has been issued, it will be made public under the terms established in Spanish and French law.

11. TAX REGIME

11.1. General provisions

The Acquiring Company and the Acquired Company undertake to comply with all applicable legal provisions regarding tax returns to be filed for the payment of corporate income tax and all other taxations or taxes resulting from the final completion of the Merger, in the context of the indications below.

Les rapports des conseils d'administration seront publiés conformément aux lois et règlements en vigueur et seront également disponibles sur les sites Internet de Colonial (www.inmocolonial.com) et de SFL (www.fonciere-lyonnaise.com) et pourront être consultés par toute personne habilitée par les lois et règlements en vigueur, au siège social de SFL.

10.2. Rapport du Commissaire à la Fusion

En application des articles 41 et 103 du RDL 5/2023 et des articles L. 236-10, L. 236-37, R. 236-9 et R. 22-10-7 du Code de commerce, Colonial et SFL ont conjointement demandé au Tribunal de Commerce de Paris de désigner un seul commissaire à la fusion pour préparer le rapport correspondant requis par les lois espagnoles et françaises, et Mme Agnès Piniot du cabinet Ledouble SAS a été désignée à cet effet.

Une fois le rapport du Commissaire à la Fusion disponible, il sera rendu public dans les conditions prévues par les législations espagnole et française.

11. REGIME FISCAL

11.1. Dispositions générales

La Société Absorbante et la Société Absorbée s'engagent à respecter toutes les dispositions légales applicables pour les déclarations fiscales à effectuer pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres taxes ou impôts résultant de la réalisation définitive de la Fusion, dans le cadre des indications ci-dessous.

11.2. Impuesto sobre Sociedades

La Fusión surtirá efectos desde la Fecha de Efectos Contables en relación con la contabilidad y el impuesto sobre sociedades.

En consecuencia, cualquier ganancia o pérdida generada que obtenga la Sociedad Absorbida desde dicha fecha formarán parte de los beneficios de la Sociedad Absorbida determinados a efectos del impuesto sobre sociedades francés y español.

Las Sociedades Involucradas en la Fusión:

- declaran que la Fusión se enmarca en el ámbito de la Directiva 2009/133/CE del Consejo de 19 de octubre de 2009 relativa al régimen fiscal común aplicable a las fusiones, escisiones, escisiones parciales, aportaciones de activos y canjes de acciones realizados entre sociedades de diferentes Estados miembros y al traslado del domicilio social de una SE o una SCE de un Estado miembro a otro (la “**Directiva UE sobre Fiscalidad de Fusiones**”);
- declaran que la Sociedad Absorbida ha optado por el régimen SIIC francés desde el 1 de enero de 2003 y que la Sociedad Absorbente ha optado por el régimen SIIC francés el 30 de abril de 2019 a efectos de su establecimiento permanente en Francia constituido en diciembre de 2015 y que reiterará esta elección no más tarde del 30 de abril de 2025;
- aplican a la Fusión el régimen fiscal previsto en la Directiva UE sobre Fiscalidad de Fusiones,

11.2. Corporate income tax

The Merger will be effective as from the Accounting Effective Date for accounting and corporate income tax purposes.

Consequently, any profits or losses generated by the Acquired Company since that date will be included in the Acquiring Company’s income as determined for French and Spanish corporate income tax purposes.

The Merging Companies:

- declare that the Merger falls within the scope of the Council Directive 2009/133/EC of 19 October 2009 on the common system of taxation applicable to mergers, divisions, partial divisions, transfers of assets and exchanges of shares concerning companies of different Member States and to the transfer of the registered office of an SE or SCE between Member States (the “**EU Merger Tax Directive**”);
- declare that the Acquired Company has elected for the French SIIC regime as from 1st January 2003 and that the Acquiring Company has elected for French SIIC regime on April 30, 2019 for the purposes of its French permanent establishment constituted in December 2015 and will reiterate this election no later than April 30, 2025;
- apply for the Merger the tax regime provided under the EU Merger Tax

11.2. Impôt sur les sociétés

La Fusion sera effective à partir de la Date d'Effet Comptable en matière comptable et en matière d'impôt sur les sociétés.

Par conséquent, tout bénéfice ou perte généré par la Société Absorbée depuis cette date sera inclus dans le revenu de la Société Absorbante tel qu'il est déterminé aux fins de l'impôt sur les sociétés français et espagnol.

Les Sociétés Fusionnées :

- déclarent que la Fusion relève du champ d'application de la Directive 2009/133/CE du Conseil du 19 octobre 2009 concernant le régime fiscal commun applicable aux fusiones, scissions, scissions partielles, apports d'actifs et échanges d'actions intéressant des sociétés d'États membres différents, ainsi qu'au transfert du siège statutaire d'une SE ou d'une SCE d'un État membre à l'autre (la « **Directive UE sur le Régime Fiscal des Fusions** ») ;
- déclarent que la Société Absorbée a opté pour le régime français des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2003 et que la Société Absorbante a opté pour le régime français des SIIC au 30 avril 2019 pour les besoins de son établissement stable français constitué en décembre 2015 et réitérera cette option au plus tard le 30 avril 2025 ;
- appliquent à la Fusion le régime fiscal prévu par la Directive UE sur le Régime Fiscal des

según se ha implementado en Francia (en concreto) los artículos 210 A, B y C y el artículo 208 C bis del código tributario francés. De conformidad con lo previsto en el artículo 208 C bis del código tributario francés, la Fusión está sujeta al régimen fiscal favorable previsto en el artículo 210 A del código tributario francés; y

- declaran que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes de la Ley española 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “**Ley 27/2014**”), a la Fusión le resulta de aplicación el régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII y en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014. A tal efecto, se realizará la preceptiva comunicación a la Administración Tributaria española, según lo previsto en los artículos 89 de la Ley 27/2014 y 48 y 49 de su reglamento de desarrollo.

Desde el punto de vista fiscal francés, de conformidad con (en concreto) el artículo 210 A, 3 y el artículo 208 C bis del código tributario francés, la Sociedad Absorbente se obliga a, en la medida que sea necesario y a efectos de determinar los beneficios imponibles y exentos de su establecimiento permanente francés a:

- (a) reexpresar entre sus pasivos (x) las provisiones registrados por la Sociedad Absorbida respecto de las cuales se ha diferido la tributación y que no serán discutibles tras la Fusión y (y) la reserva especial en la que la Sociedad Absorbida ha consignado las plusvalías a largo plazo que anteriormente estaban sujetas a tributación a un tipo reducido del 10%, 15%,

Directive, as implemented in France into (in particular) articles 210 A, B and C and article 208 C bis of the French tax code. Pursuant to the provisions of article 208 C bis of the French tax code, the Merger is subject to the favorable tax regime provided for by article 210 A of the French tax code; and

- declare that pursuant to the provisions of Article 76 et seq. of Spanish Law 27/2014, of November 27, on Corporate Income Tax (the “**Law 27/2014**”), the Merger will be subject in Spain to the special tax regime provided for in Chapter VII of Title VII and in the second additional provision of Law 27/2014. For such purpose, the mandatory communication shall be made to the Spanish Tax Administration, as provided in Articles 89 of Law 27/2014 and 48 and 49 of its developing regulation.

From a French tax perspective, pursuant (in particular) to article 210 A, 3 and article 208 C bis of the French tax code, the Acquiring Company hereby undertakes, to the extent necessary and for purposes of determining the taxable and tax-exempt income of its French permanent establishment to:

- (a) restate among its liabilities (x) the provisions booked by the Acquired Company in respect of which taxation has been deferred and which will not become moot following the Merger and (y) the special reserve in which the Acquired Company has recorded the long term gains which were previously subject to tax at a reduced rate of 10%, 15%, 18%, 19 %

Fusions, telle que transposée en France dans (notamment) les articles 210 A, B et C et l'article 208 C bis du Code Général des Impôts. Conformément aux dispositions de l'article 208 C bis du Code Général des Impôts, la Fusion est soumise au régime fiscal favorable prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts ; et

- déclarent que, conformément aux dispositions des articles 76 et suivants de la loi espagnole 27/2014, du 27 novembre, sur l'impôt sur les sociétés (la « **Loi 27/2014** »), la fusion sera soumise en Espagne au régime fiscal spécial prévu au chapitre VII du titre VII et à la deuxième disposition additionnelle de la Loi 27/2014. À cette fin, la communication obligatoire sera faite à l'administration fiscale espagnole, comme le prévoient les articles 89 de la Loi 27/2014 et 48 et 49 de son règlement d'application.

Du point de vue du droit fiscal français, conformément (notamment) à l'article 210 A, 3 et à l'article 208 C bis du Code Général des Impôts, la Société Absorbante s'engage, dans la mesure où cela s'impose et aux fins de la détermination du revenu imposable et de l'exonération d'impôt de son établissement stable français, à :

- (a) reprendre à son passif (x) les provisions constituées par la Société Absorbée pour lesquelles l'imposition a été différée et qui ne deviendront pas sans objet à la suite de la Fusion et (y) la réserve spéciale où la Société Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à un taux réduit de 10%, 15%, 18%, 19% ou 25%, ainsi que la réserve où ont été

- | | | |
|--|---|---|
| <p>18%, 19% o 25%, así como las cuentas de reserva en las que se han consignado las provisiones para fluctuaciones del tipo de cambio de conformidad con el sexto párrafo del 5° del 1 del artículo 39 del código tributario francés;</p> | <p>or 25 %, as well as the reserve accounts in which the provisions for exchange rate fluctuations have been recorded in accordance with the sixth paragraph of 5° of 1 of article 39 of the French tax code;</p> | <p>portées provisions pour fluctuation des cours ont été enregistrées en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code Général des Impôts ;</p> |
| <p>(b) reintegrar en su base imponible los beneficios fiscalmente diferidos por la Sociedad Absorbida;</p> | <p>(b) add back to its taxable results any profits that were deferred for tax purposes by the Acquired Company;</p> | <p>(b) se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;</p> |
| <p>(c) calcular las plusvalías derivadas de la enajenación posterior de los activos fijos no amortizables que se transmitan como consecuencia de la Fusión por referencia al valor por el que dichos activos estaban registrados, a efectos contables, en las cuentas de la Sociedad Absorbida en la Fecha de Efectos Contables;</p> | <p>(c) calculate capital gains derived from the subsequent disposal of non-depreciable fixed assets that are transferred as a result of the Merger by reference to the value at which those assets were recorded, for tax purposes, in the Acquired Company's accounts as at the Accounting Effective Date;</p> | <p>(c) calculer les plus-values résultant de la cession ultérieure d'actifs immobilisés non amortissables transférés à la suite de la Fusion par référence à la valeur à laquelle ces actifs ont été enregistrés, à des fins fiscales, dans les comptes de la Société Absorbée à la Date d'Effet Comptable ;</p> |
| <p>(d) recapturar en su base imponible, en las condiciones y durante el plazo previstos en el artículo 210 A del código tributario francés, las plusvalías realizadas por la Sociedad Absorbida sobre sus activos amortizables como consecuencia de la Fusión y considerar dicha recaptura como una renta sujeta a las obligaciones de distribución mencionadas en el segundo párrafo de II del artículo 208 C bis del código tributario francés. De conformidad con el artículo 210 A, 3-d del código tributario francés, en caso de enajenación de cualquiera de los activos amortizables transmitidos como consecuencia de la Fusión, la Sociedad Absorbente someterá a tributación inmediata la fracción de la plusvalía relativa a dicho activo enajenado que aún no haya sido recapturada; entendiéndose que dicha fracción deberá</p> | <p>(d) recapture in its taxable income, subject to the conditions and over the period provided for in article 210 A of the French tax code, any capital gains realized by the Acquired Company on its depreciable assets as a result of the Merger and consider such recapture as an item of income subject to the distribution obligations mentioned in the second paragraph of II of Article 208 C bis of the French tax code. In accordance with article 210 A, 3-d of the French tax code, in the event of the disposal of any of the depreciable assets transferred as a result of the Merger, the Acquiring Company shall submit to immediate taxation the fraction of the capital gain related to such asset disposed which has not already been recaptured; it being understood that this fraction should</p> | <p>(d) réintégrer dans ses bénéfices imposables , dans les conditions et sur la période prévues à l'article 210 A du Code Général des Impôts, les plus-values dégagées par la Société Absorbée sur ses actifs amortissables du fait de la Fusion et comprendre cette réintégration comme un élément du résultat soumis aux obligations de distribution mentionnées au deuxième alinéa du II de l'article 208 C bis du Code Général des Impôts. Conformément à l'article 210 A, 3-d du Code Général des Impôts, en cas de cession de l'un quelconque des actifs amortissables transférés à la suite de la Fusion, la Société Absorbante devra soumettre à une imposition immédiate la fraction de la plus-value afférente à cet élément cédé qui n'a pas encore été réintégrée, étant entendu que cette fraction devrait néanmoins constituer un élément du résultat exonéré soumis à l'obligation</p> |

constituir, no obstante, un elemento de renta exento sujeto a la obligación de distribución del 70% antes del final del segundo ejercicio siguiente a aquel en que se efectúe la enajenación, si ésta se realiza a partes no vinculadas en el sentido del artículo 39.12 del código tributario francés;

nevertheless constitute an item of exempt income subject to the obligation distribution of 70% before the end of the second financial year following that in which the disposal is made, if the disposal is made to unrelated parties within the meaning of article 39.12 of the French tax code;

de distribution de 70% de son montant avant la fin du deuxième exercice suivant celui de la réalisation de la cession, si la cession est effectuée au profit de personnes non liées au sens de l'article 39.12 du Code Général des Impôts ;

- | | | |
|--|---|--|
| <p>(e) o bien (x) registrar en su balance los activos que le hayan sido transmitidos, distintos del inmovilizado (o activos asimilados a los mismos de conformidad con lo previsto en el artículo 210 A, 6 del código tributario francés) por el valor que dichos activos tenían a efectos fiscales en las cuentas de la Sociedad Absorbida en la Fecha de Efectos Contables, o bien (y) incluir en los resultados del ejercicio de la Fusión el beneficio correspondiente a la diferencia entre el nuevo valor de dichos activos y el valor que tenían a efectos fiscales en las cuentas de la Sociedad Absorbida en la Fecha de Efectos Contables;</p> | <p>(e) either (x) record on its balance sheet any assets transferred to it other than fixed assets (or assets assimilated thereto pursuant to the provisions of article 210 A, 6 of the French tax code) at the value that such assets had for tax purposes in the Acquired Company's accounts as at the Accounting Effective Date, or (y) include in the results of the financial year of the Merger the profit corresponding to the difference between the new value of those assets and the value that they had for tax purposes in the Acquired Company's accounts as at the Accounting Effective Date;</p> | <p>(e) soit (x) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations (ou les actifs qui y sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A, 6 du Code Général des Impôts) pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, e dans les écritures de la Société Absorbée à la Date d'Effet Comptable, soit (y) comprendre dans ses résultats de l'exercice de la Fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces actifs et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les comptes de la Société Absorbée à la Date d'Effet Comptable ;</p> |
| <p>(f) reexpresará en las cuentas anuales de su establecimiento permanente francés los asientos contables de la Sociedad Absorbida, proporcionando un desglose de los valores netos contables entre el valor inicial de los activos fijos, así como cualquier depreciación registrada con respecto a estos activos fijos. Además, la Sociedad Absorbente continuará calculando las depreciaciones, amortizaciones y deterioros de acuerdo con el valor inicial de los activos en los registros contables de la Sociedad Absorbida;</p> | <p>(f) restate in the annual financial statements of its French permanent establishment the Acquired Company's accounting entries, providing a breakdown of the net book values between the initial value of the fixed assets, as well as any depreciation recorded with respect to these fixed assets. In addition, the Acquiring Company shall continue to calculate depreciation, amortization and impairment in accordance with the initial value of the assets in the accounting records of the Acquired Company;</p> | <p>(f) reprendre dans les états financiers annuels de son établissement stable français les écritures comptables de la Société Absorbée, en fournissant une ventilation des valeurs nettes comptables entre la valeur initiale des immobilisations, ainsi que les amortissements enregistrés pour ces immobilisations. En outre, la Société Absorbante devra continuer à calculer les amortissements et les dépréciations selon valeur initiale des actifs dans les registres comptables de la Société Absorbée ;</p> |
| <p>(g) de conformidad con lo previsto en el cuarto párrafo del artículo 208 C IV y el artículo 208 C</p> | <p>(g) in accordance with the provisions of the fourth paragraph of Article 208 C IV and Article 208 C</p> | <p>(g) conformément aux dispositions du quatrième alinéa du IV de l'article 208 C et du I de l'article</p> |

bis I del código tributario francés, asumir las obligaciones de distribución de la Sociedad Absorbida establecidos en los párrafos segundo, tercero y cuarto de II del artículo 208 C del código tributario francés incluidas las generadas por las operaciones de la Sociedad Absorbida desde el 1 de enero de 2025 hasta la Fecha de Efectos Contables tal como se determinarán y comunicarán en la declaración de cese de actividad que presentará la Sociedad Absorbente;

bis I of the French tax code, to take over the distribution obligations of the Acquired Company set forth in the second, third and fourth paragraphs of II of Article 208 C of the French tax code including those generated by the operations of the Acquired Company from 1st January 2025 until the Accounting Effective Date as they will be determined and reported in the declaration of cessation of activity that will be filed by the Acquiring Company;

208 C bis du Code Général des Impôts, se substituer à la Société Absorbée pour les obligations de distributions prévues aux deuxième, troisième et quatrième alinéas du II de l'article 208 C du Code Général des Impôts y compris celles générées par les activités de la Société Absorbée à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'à la Date d'Effet Comptable telles qu'elles seront déterminées et reportées dans la déclaration de cessation d'activité qui sera déposée par la Société Absorbante ;

(h) proceder a los repartos exigidos por el artículo 208 C bis II del código tributario francés, antes del final del segundo ejercicio siguiente a la realización de la Fusión, del 70% de la plusvalía, en su caso, generada por la Sociedad Absorbente por la anulación de las acciones correspondientes a sus derechos en la Sociedad Absorbida. Este importe deberá ajustarse, en su caso, de conformidad con las posiciones expresadas por las autoridades fiscales francesas en sus decisiones de 23 de marzo de 2010 (nº2010/16 FE) y 23 de marzo de 2010 (nº2010/17 FE) publicadas en las directrices oficiales de las autoridades fiscales francesas (BOI-IS-CHAMP-30-20-40-20210303 #60 y #65); y

(h) proceed with the distributions required under Article 208 C bis II of the French tax code, before the end of the second financial year following the completion of the Merger, 70% of the capital gain, if any, generated by the Acquiring Company from the cancellation of shares corresponding to its rights in the Acquired Company. This amount should be adjusted, where applicable, in accordance with the positions expressed by the French tax authorities in their ruling decisions dated 23 March 2010 (nº2010/16 FE) and 23 March 2010 (nº2010/17 FE) published in the French tax authorities' official guidelines (BOI-IS-CHAMP-30-20-40-20210303 #60 and #65); and

(h) procéder aux distributions prévues à l'article 208 C bis II du Code Général des Impôts, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de la réalisation de la Fusion, de 70% de la plus-value éventuellement dégagée par la Société Absorbante lors de l'annulation des actions correspondant à ses droits dans la Société Absorbée. Ce montant devra être ajusté, le cas échéant, conformément aux positions exprimées par l'administration fiscale française dans ses décisions du 23 mars 2010 (nº2010/16 FE) et du 23 mars 2010 (nº2010/17 FE) publiées au BOI-IS-CHAMP-30-20-40-20210303 #60 et #65) ; et

(i) de forma generalizada, cumplir todos los compromisos asumidos a efectos fiscales por la Sociedad Absorbida y sus filiales en relación con operaciones anteriores, así como los derivados de su elección del régimen SIIC.

(i) more generally, to comply with all commitments taken for tax purposes by the Acquired Company and its affiliates in connection with prior transactions, as well as those arising from their election for the SIIC regime.

(i) plus généralement, reprendre l'ensemble des engagements pris sur le plan fiscal par la Société Absorbée et ses affiliés dans le cadre d'opérations antérieures, ainsi que ceux résultant de leur option pour le régime SIIC.

La Sociedad Absorbente se obliga, para todos los ejercicios contables durante los que esté en vigor el

The Acquiring Company undertakes, for all financial years during which the tax regime applied

La Société Absorbante s'engage, pour tous les exercices au cours desquels le régime fiscal appliqué

régimen fiscal aplicado, a cumplir con las obligaciones de declaración previstas en el artículo 54 septies del código tributario francés, y en el artículo 38 quince de la Anexo III del mismo código, i.e. el estado de seguimiento de las plusvalías diferidas y el registro de seguimiento de las plusvalías de los activos no amortizables que dan lugar a impuestos diferidos.

La Sociedad Absorbente se obliga asimismo a adjuntar dicha declaración de plusvalía diferida a la declaración de cese de actividad y de rentas establecida en aplicación del artículo 221 del código tributario francés y en las condiciones previstas en el artículo 201 del mismo código.

La Sociedad Absorbida se obliga a presentar la declaración especial contemplada en el artículo 210-0, IV del código tributario francés.

Desde el punto de vista de la normativa española, al amparo del régimen fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014:

- (a) con arreglo a lo previsto en los artículos 17 y 78.3 de la Ley 27/2014, los activos y los derechos adquiridos por la Sociedad Absorbente a través de la Fusión serán valorados, a efectos del Impuesto sobre Sociedades español, por su valor de mercado.
- (b) de acuerdo con el artículo 82.1 de la Ley 27/2014, en la medida en que la Sociedad Absorbente es titular de más del 5% del capital social de la Sociedad Absorbida, la Sociedad Absorbente no incluirá en su base imponible del impuesto sobre Sociedades español ningún ingreso derivado de la cancelación de su

is in effect, to comply with the filing obligations provided under article 54 septies of the French tax code, and under article 38 quince of Annex III to the same code, i.e. the statement monitoring deferred capital gains and the register of follow up of the capital gains for non-depreciable assets giving rise to deferred taxation.

The Acquiring Company also undertakes to attach the said statement of deferred capital gains to the declaration of cessation of business and income established pursuant to article 221 of the French tax code and in accordance with the conditions set out in article 201 of the same code.

The Acquired Company undertakes to file the special declaration referred to in article 210-0, A IV of the French tax code.

From a Spanish perspective, under the tax regime provided for in Chapter VII of Title VII of Law 27/2014:

- (a) under the provisions of Articles 17 and 78.3 of Law 27/2014, the assets and rights acquired by the Acquiring Company through the Merger will be valued, for Spanish Corporate Income Tax purposes, at their fair market value.
- (b) in accordance with Article 82.1 of Law 27/2014, to the extent that the Acquiring Company holds more than 5% of the share capital of the Acquired Company, the Acquiring Company will not include in its Spanish Corporate Income Tax base any income derived from the cancellation of its

est en vigueur, à respecter les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code Général des Impôts, et à l'article 38 quince de l'annexe III au même Code, à savoir l'état de suivi des plus-values en sursis d'imposition et le registre de suivi des plus-values pour les actifs non amortissables donnant lieu à un report d'imposition.

La Société Absorbante s'engage également à joindre ledit état des plus-values en sursis d'imposition à la déclaration de cessation d'activité et de revenus établies en application de l'article 221 du Code Général des Impôts et dans les conditions prévues à l'article 201 du même Code.

La Société Absorbée s'engage à déposer la déclaration spéciale visée à l'article 210-0, A IV du Code Général des Impôts.

Du point de vue du droit fiscal espagnol, dans le cadre du régime fiscal prévu au chapitre VII du titre VII de la loi 27/2014 :

- (a) en vertu des dispositions des articles 17 et 78.3 de la Loi 27/2014, les actifs et droits acquis par la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion seront évalués, aux fins de l'impôt espagnol sur les sociétés, à leur valeur réelle.
- (b) conformément à l'article 82.1 de la Loi 27/2014, dans la mesure où la Société Absorbante détient plus de 5 % du capital social de la Société Absorbée, la Société Absorbante n'inclura pas dans son assiette d'imposition à l'impôt sur les sociétés en Espagne les revenus provenant de

participación en la Sociedad Absorbida como resultado de la Fusión.

stake in the Acquired Company as a result of the Merger.

l'annulation de sa participation dans la Société Absorbée à la suite de la Fusion.

11.3. Obligaciones de registro

Desde el punto de vista fiscal francés, las Sociedades Involucradas en la Fusión:

- declaran que la Fusión se enmarca en el ámbito del artículo 301 B y 301 F del Anexo II del código tributario francés;
- en consecuencia, acoger la Fusión al régimen fiscal previsto en los artículos 816 del código tributario francés, de modo que el registro (“*enregistrement*”) de la Fusión se efectuará libre de derechos de registro en Francia.

La Sociedad Absorbente llevará a cabo las formalidades de registro en Francia de acuerdo con los límites provistos por el código tributario francés.

En España, la Fusión no dará lugar a tributación alguna por el Impuesto sobre el Patrimonio, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ni por el de Actos Jurídicos Documentados.

11.4. Impuesto sobre el valor añadido (“IVA”)

La Sociedad Absorbida declara que está sujeta al IVA en Francia.

La Sociedad Absorbente declara que está sujeta al IVA, y que será sujeto pasivo a efectos del IVA en el marco de las operaciones de los activos transmitidos por la Sociedad Absorbida en virtud de la Fusión.

11.3. Registration duties

From a French tax perspective, the Merging Companies:

- declare that the Merger is in the scope of article 301 B and 301 F of Annex II to the French tax code;
- correspondingly, place the Merger under the benefit of the tax regime provided by articles 816 of the French tax code, with the result that the registration (“*enregistrement*”) of the Merger will be made free of registration duties in France.

The Acquiring Company will carry out the registration formalities in France within the time limits prescribed by the French tax code.

In Spain, the Merger will not trigger any taxation under Capital Tax Duty, Transfer Tax nor Stamp Duty Tax.

11.4. Value added tax (“VAT”)

The Acquired Company declares that it is liable to VAT in France.

The Acquiring Company represents that it is liable to VAT, and will be a taxable person for VAT purposes in the course of operating the assets transferred by the Acquired Company upon the Merger.

11.3. Droits d'enregistrement

D'un point de vue fiscal français, les Sociétés Fusionnées :

- déclarent que la Fusion entre dans le champ d'application de l'article 301 B et 301 F de l'Annexe II du Code Général des Impôts ;
- en conséquence, placent la Fusion sous le bénéfice du régime fiscal prévu par les articles 816 du Code Général des Impôts , de sorte que l'enregistrement de la Fusion sera effectué gratuitement en France.

La Société Absorbante effectuera les formalités d'enregistrement en France dans les délais prescrits par le Code Général des Impôts.

En Espagne, la Fusion n'entraînera aucune imposition au titre de l'impôt sur le capital, de l'impôt sur les mutations ou de de timbre fiscal.

11.4. Taxe sur la valeur ajoutée (« TVA »)

La Société Absorbée déclare être assujettie redevable de la TVA en France.

La Société Absorbante déclare qu'elle est assujettie redevable de la TVA et qu'elle sera assujettie à la TVA dans le cadre de l'exploitation des actifs transférés par la Société Absorbée lors de la Fusion.

Por lo tanto, la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida deberán considerarse sujetas a efectos del IVA en relación con los activos y pasivos transmitidos en virtud de la Fusión, de conformidad con las directrices publicadas por las autoridades tributarias francesas (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10-20221025, # 40).

En este sentido, las Sociedades Involucradas en la Fusión declaran que la Fusión se enmarca en el ámbito de la transmisión de la totalidad o parcialidad de la universalidad de los activos regulada por los artículos 19 y 29 de la Directiva del Consejo 2006/112/EC de 29 de noviembre de 2006 relativa al sistema común del Impuesto sobre el valor añadido (la “**Directiva sobre IVA**”) según se ha implementado en Francia en las disposiciones del artículo 257 bis del código tributario francés (y en España a través de lo previsto en el artículo 7 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA). De este modo, la Sociedad Absorbente continúa siendo sujeto pasivo de la Sociedad Absorbida a efectos del IVA en virtud de la Fusión y, en consecuencia, se subrogará en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida con relación a los elementos transmitidos en la Fusión.

La entrega de bienes y la prestación de servicios realizadas como consecuencia de la Fusión se beneficiarán de lo dispuesto en el artículo 257 bis del código tributario francés.

De conformidad con los requisitos del artículo 287, 5-c del código tributario francés, la Sociedad Absorbente declarará el importe total (IVA excluido) de la Fusión en las declaraciones de IVA (formularios CA3) relativas al periodo de IVA que incluye la Fusión

Therefore, the Acquiring Company and the Acquired Company shall be considered as liable to VAT in relation to the assets and liabilities transferred upon the Merger, in accordance with French tax authorities’ published guidelines (BOI-TVA-CHAMP-10-10- 50-10-20221025, # 40).

On that basis, the Merging Companies declare that the Merger falls within the scope of the transfer of total or partial universality of assets governed by Articles 19 and 29 of the Council Directive 2006/112/EC of 28 November 2006 on the common system of value added tax (the “**VAT Directive**”) as implemented in France into the provisions of Article 257 bis of the French tax code (and in Spain into the provisions of Article 7 of Law 37/1992, of December 28, on VAT). The Acquiring Company will thus be deemed to continue the Acquired Company’s person for VAT purposes as from the Merger and will consequently be subrogated in the rights and obligations of the Acquired Company in respect of the items transferred with the Merger.

The delivery of goods and the supply of services realized as a result of the Merger will benefit from the provisions of Article 257 bis of the French tax code.

In accordance with the requirements of Article 287, 5-c of the French tax code, the Acquiring Company will report the total amount (excluding VAT) of the Merger on the VAT returns (CA3 forms) relating to the VAT period that includes the Merger, under the

Par conséquent, la Société Absorbante et la Société Absorbée seront considérées comme assujetties redevables de la TVA pour les actifs et passifs transférés lors de la Fusion, conformément aux prescriptions de la doctrine publiée de l’administration fiscale française (BOI-TVA-CHAMP-10-10- 50-10-20221025, # 40).

Dans ce contexte, les Sociétés Fusionnantes déclarent que la Fusion entre dans le champ d’application du transfert d’une universalité totale ou partielle de biens régi par les articles 19 et 29 de la Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée (la « **Directive TVA** ») telle que transposée en France à l’Article 257 bis du Code Général des Impôts (et en Espagne dans les dispositions de l’article 7 de la loi 37/1992 du 28 décembre 1992 relative à la TVA). La Société Absorbante sera ainsi réputée continuer la personne de la Société Absorbée aux fins de la TVA à compter de la Fusion et sera par conséquent subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée concernant les éléments transférés avec la Fusion.

La livraison de biens et la fourniture de prestations de services réalisées à la suite de la Fusion bénéficieront des dispositions de l’article 257 bis du Code Général des Impôts.

Conformément aux dispositions de l’article 287, 5-c du Code Général des Impôts, la Société Absorbante mentionnera le montant total (hors TVA) de la Fusion sur les déclarations de TVA (formulaire CA3) relatives

(en la sección “otras operaciones no imponibles (“*Autres opérations non imposables*”).

La Sociedad Absorbida se obliga a presentar, en los treinta días siguientes a la ejecución de la Fusión, una declaración de cese de actividad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Anexo IV del código tributario francés.

12. MISCELÁNEA

12.1. Formalidades

Cada una de las Sociedades Involucradas en la Fusión deberá cumplir, dentro de los plazos legalmente aplicables, todos los requisitos y formalidades relacionadas con la Fusión con las autoridades correspondientes.

12.2. Comisiones y gastos

Cada una de las Sociedades Involucradas en la Fusión asumirá sus propios costes y gastos en relación con la Fusión, así como los relativos a la negociación, preparación y aplicación del Proyecto Común de Fusión.

12.3. Invalidez

En caso de que tanto la normativa francesa como la española lo permitan, si alguna de las disposiciones de este Proyecto Común de Fusión resultara nula, inválida o inaplicable total o parcialmente, dicha disposición se aplicará suprimiendo o modificando lo que sea necesario para que la disposición sea legal, válida y aplicable y se cumpla la intención comercial de las Sociedades Involucradas en la Fusión.

section “other non-taxable transactions” (“*Autres opérations non imposables*”).

The Acquired Company undertakes within thirty days of the completion of the Merger to file a declaration of cessation of activity in accordance with the provisions of article 36 of Annex IV of the French tax code.

12. MISCELLANEOUS

12.1. Formalities

Each of the Merging Companies shall fulfil, within the legal timeframe, all the filings and formalities relating to the Merger with the relevant authorities.

12.2. Fees and expenses

Each of the Merging Companies shall pay its own costs and expenses in connection with the Merger as well as those in relation to the negotiation, preparation and implementation of these Terms of Merger.

12.3. Invalidity

In case it is allowed by both French and Spanish law, if any provision in these Terms of Merger shall be held to be illegal, invalid or unenforceable in whole or in part, the provision shall apply with whatever deletion or modification is necessary so that the provision is legal, valid and enforceable and gives effect to the commercial intention of the Merging Companies.

à la période de TVA qui inclut la Fusion, dans la section « *Autres opérations non-imposables* ».

La Société Absorbée s'engage dans les trente (30) jours de la réalisation de la Fusion à déposer une déclaration de cessation d'activité conformément aux dispositions de l'article 36 de l'annexe IV du Code Général des Impôts.

12. DIVERS

12.1. Formalités

Chacune des Sociétés Fusionnées devra accomplir, dans les délais légaux, toutes les formalités relatives à la Fusion auprès des autorités compétentes.

12.2. Frais et dépenses

Chacune des Sociétés Fusionnées prendra en charge ses propres frais et dépenses liés à la Fusion ainsi que ceux liés à la négociation, à la préparation et à la mise en œuvre du présent Traité de Fusion.

12.3. Invalidité

Dans les cas où le droit français et le droit espagnol l'autorisent, si une disposition du présent Traité de Fusion est jugée illégale, invalide ou inapplicable en tout ou en partie, cette disposition s'appliquera avec les suppressions ou modifications nécessaires pour qu'elle soit légale, valide et applicable et qu'elle donne effet à l'intention commerciale des Sociétés Fusionnées.

En la medida en que no sea posible suprimir o modificar la disposición, total o parcialmente, en virtud del párrafo anterior, se considerará que dicha disposición o parte de la misma, en la medida en que sea ilegal, inválida o inaplicable, no forma parte del Proyecto Común de Fusión y la legalidad, validez y aplicabilidad del resto de disposiciones del Proyecto Común de Fusión no se verán afectadas, sin perjuicio de cualquier supresión o modificación realizada en virtud del párrafo anterior.

12.4. Ley y jurisdicción aplicables

Para todo aquello que no exista una sumisión expresa a la ley aplicable de la Sociedad Absorbida (i.e. la ley francesa), este Proyecto Común de Fusión, se acogerá y se interpretará según la ley española que es la ley aplicable a la Sociedad Absorbente la cual continuará existiendo después de la Fusión.

Cualquier disputa entre las Sociedades Involucradas en la Fusión en relación con la validez, interpretación o ejecución del Proyecto Común de Fusión se someterá a la exclusiva jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Madrid.

12.5. Firma

Las Sociedades Involucradas en la Fusión acuerdan que el Proyecto Común de Fusión podrá firmarse mediante firma electrónica de conformidad con la normativa europea vigente, en concreto el Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014.

To the extent it is not possible to delete or modify the provision, in whole or in part, under the above paragraph, then such provision or part of it shall, to the extent that it is illegal, invalid or unenforceable, be deemed not to form part of these Terms of Merger and the legality, validity and enforceability of the remainder of these Terms of Merger shall, subject to any deletion or modification made under the above paragraph, not be affected.

12.4. Governing law – Jurisdiction

For all matters that are not mandatorily subject to the law applicable to the Acquired Company (i.e., French law), these Terms of Merger, shall be governed by, and interpreted in accordance with, Spanish law which is the law of the Acquiring Company which will continue to exist post-Merger.

Any dispute between the Merging Companies as to the validity, interpretation or performance of these Terms of Merger shall be submitted to the exclusive jurisdiction of the courts of the city of Madrid.

12.5. Signature

The Merging Companies hereby agree that the Terms of Merger may be signed electronically in accordance with the European regulations in force, in particular Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council of July 23, 2014.

Dans la mesure où il n'est pas possible de supprimer ou de modifier la disposition, en tout ou en partie, en vertu du paragraphe ci-dessus, cette disposition ou partie de disposition sera, dans la mesure où elle est illégale, invalide ou inapplicable, considérée comme ne faisant pas partie du présent Traité de Fusion et la légalité, la validité et l'applicabilité du reste du présent Traité de Fusion ne sera pas affectée, sous réserve de toute suppression ou modification effectuée en vertu du paragraphe ci-dessus.

12.4. Droit applicable - Compétence

A l'exception des matières pour lesquelles la loi applicable est impérativement celle de la de la Société Absorbée (c'est-à-dire la loi française), le présent Traité de Fusion sera régi et interprété conformément à la loi espagnole, qui est la loi de la Société Absorbante qui continuera d'exister après la réalisation Fusion.

Toutes les contestations entre les Sociétés Fusionnées relatives à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent Traité de Fusion sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux de la ville de Madrid.

12.5. Signature

Les Sociétés Fusionnées conviennent par la présente que le Traité de Fusion peut être signé électroniquement conformément aux réglementations européennes en vigueur, notamment le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014.

Cada una de las Sociedades Involucradas en la Fusión reconoce que la firma electrónica que adjuntan a este Proyecto Común de Fusión tiene el mismo valor jurídico que sus firmas manuscritas.

Each of the Merging Companies acknowledges that the electronic signature which it attaches to these Terms of Merger have the same legal value as its handwritten signature.

Chacune des Sociétés Fusionnées reconnaît que la signature électronique qu'elle appose sur le présent Traité de Fusion a la même valeur juridique que sa signature manuscrite.

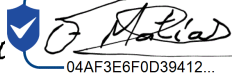
* * * *

Los miembros de los consejos de administración de Colonial y de SFL cuyos nombres se indican a continuación suscriben el Proyecto Común de Fusión, aprobado por la totalidad de los consejeros de ambas sociedades en sus respectivas sesiones del Consejo de Administración de 3 y 4 de marzo de 2025.

The members of the boards of directors of Colonial and SFL whose names are indicated below sign the Terms of Merger approved by all the directors of both companies at their respective meetings of the Board of Directors held on March 3 and 4, 2025.

Les membres des conseils d'administration de Colonial et de SFL dont les noms sont indiqués ci-dessous signent le Traité de Fusion approuvé par l'ensemble des administrateurs des deux sociétés lors de leurs conseils d'administration respectifs tenus le 3 Mars 2025 et le 4 Mars 2025.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

<p>Firmado por:  4BC3F735FF254AB... Juan José Brugera Clavero</p>	<p>Firmado por:  52CBD7F78DC04F2... Pedro Viñolas Serra (acting also as legal representative of the Colonial's permanent establishment in France)</p>	<p>Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani</p>	<p>Signé par :  21D561C2FBA84B1... Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain</p>
<p>Firmado por:  F5CD18D4AB6341A... Ana Bolado Valle</p>	<p>DocuSigned by:  03E063E1B2FD4CF... Carlos Fernández González</p>	<p>Firmado por:  B78EBF7F94A44E9... Miriam González-Amézqueta López</p>	<p>Firmado por:  04AF3E6F0D39412... Felipe Matías Caviedes</p>
<p>DocuSigned by:  E5C1B380252A42E... Begoña Orgambide García</p>	<p>Firmado por:  C4F24C4CFCCD425... Ana Peralta Moreno</p>	<p>Firmado por:  D5CA182CF4344F3... Manuel Puig Rocha</p>	<p>Signed by:  4B6CF09255E04DB... Giuliano Rotondo</p>
<p>Firmado por:  75BD9468E8784BE... Elena Salgado Méndez</p>			

Diligencia que extiende el Secretario del Consejo de Administración de Colonial para dejar constancia de que los consejeros D. Juan José Brugera Clavero, D. Carlos Fernández González y Dña. Begoña Orgambide García se han abstenido de tomar parte en la deliberación y votación del Proyecto Común de Fusión por entender que podrían encontrarse en una potencial situación de conflicto de interés. No obstante, una vez aprobado por el resto de consejeros, han firmado el Proyecto Común de Fusión en su condición de miembros del Consejo de Administración de Colonial.

Diligence issued by the Secretary of the Board of Directors of Colonial to record that the directors Mr. Juan José Brugera Clavero, Mr. Carlos Fernández González and Ms. Begoña Orgambide García have abstained from taking part in the deliberation and voting on the Terms of Merger for considering that they could be in a potential situation of conflict of interest. However, after the approval by the other directors, they have signed the Terms of Merger in their condition of members of the Board of Directors of Colonial.

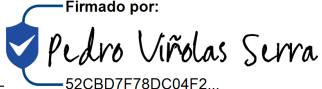


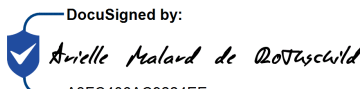
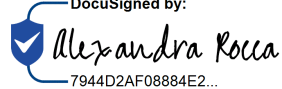
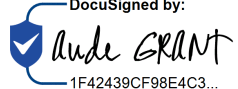
Diligence émise par le Secrétaire du Conseil d'administration de Colonial, aux fins de l'article 39. 1 du RDL 5/2023, pour consigner que les administrateurs M. Juan José Brugera Clavero, M. Carlos Fernández González et Mme Begoña Orgambide García se sont abstenus de prendre part à la délibération et au vote sur les conditions de la fusion, considérant qu'ils pourraient se trouver dans une situation potentielle de conflit d'intérêts. Cependant, après l'approbation des autres administrateurs, ils ont signé le Traité de Fusion en leur qualité de membres du Conseil d'administration de Colonial.

Firmado por:

A1408C7F0CFD477...

Francisco Palá Laguna
Secretario del Consejo de Administración
Secretary of the Board of Directors
Secrétaire du Conseil d'administration

Société Foncière Lyonnaise

<p>Firmado por:  52CBD7F78DC04F2... Pedro Viñolas Serra</p>	<p>_____ Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani</p>	<p>Firmado por:  4BC3F735FF254AB... Juan José Brugera Clavero</p>
<p>Signed by:  00E9CA58C2264C3... Carmina Ganyet I Cirera</p>	<p>DocuSigned by:  A3FC406AC9224EE... Arielle Malard de Rothschild</p>	<p>DocuSigned by:  7944D2AF08884E2... Alexandra Rocca</p>
<p>DocuSigned by:  1F42439CF98E4C3... Aude Grant</p>		

LIST OF ANNEXES

- **Annex 1: Merger balance sheets of Colonial**
- **Annex 2: Merger balance sheets of SFL**
- **Annex 3: By-laws of Colonial upon completion of the Merger**
- **Annex 4: Indicative calendar**
- **Annex 5: Free Shares**
- **Annex 6: Methods of determination of the Merger Exchange Ratio and the Exit Price**
- **Annex 7: Certificate issued by the Spanish General Treasury of the Social Security**
- **Annex 8: Certificate issued by the Spanish Tax Administration**
- **Annex 9: Description of the Real Estate Assets**

Annex 1
Merger balance sheets of Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balace
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

<u>Activo</u>	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Inmovilizado intangible	Nota 5	29.207	39.112
Fondo de comercio		26.888	35.609
Propiedad intelectual		68	124
Aplicaciones informáticas		2.251	3.379
Inmovilizado material	Nota 6	23.015	21.752
Terrenos y construcciones		17.841	17.873
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.174	3.879
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	2.917.320	2.831.761
Terrenos		1.751.138	1.662.142
Construcciones e instalaciones		1.001.537	985.944
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		297.769	346.111
Deterioro inversiones inmobiliarias		(133.124)	(162.436)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes		2.831.501	2.691.563
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Nota 10-a	2.858.989	2.722.876
Créditos a empresas del grupo	Notas 9 ,10-b, 11-a y 20	4.114	3.913
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo	Nota 10-a	(31.602)	(35.226)
Inversiones financieras no corrientes	Nota 9	37.536	58.649
Instrumentos de patrimonio no corrientes	Nota 11-b	5.086	3.524
Derivados	Nota 12	--	1.958
Otros activos financieros		32.450	53.167
Total activos no corrientes		5.838.579	5.642.837
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 13	16.660	120.846
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		34.276	16.919
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		23.569	2.147
Cientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	133	218
Deudores varios	Nota 11-a	3.328	6.318
Anticipos a proveedores		85	177
Personal		11	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	7.150	8.051
Inversiones en empresas del grupo corrientes	Notas 9 y 20	563.256	418.269
Créditos a empresas del grupo		563.256	418.269
Inversiones financieras corrientes	Nota 9	10.534	679
Instrumentos de patrimonio		9	9
Otros activos financieros		10.525	670
Periodificaciones a corto plazo		--	289
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 16	456.768	336.056
Total activos corrientes		1.081.494	893.058
Total activo		6.920.073	6.535.895

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del balance 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Fondos propios		3.747.843	3.143.276
Capital	Nota 14-a	1.568.362	1.349.039
Capital escriturado		1.568.362	1.349.039
Prima de emisión	Nota 14-b	1.847.691	1.463.600
Reservas	Nota 14-c	235.417	180.203
Legal y estatutarias		91.559	70.272
Otras reservas		143.858	109.931
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 14-d	(61.187)	(64.928)
Resultado del ejercicio		153.332	212.866
Otros instrumentos de patrimonio neto		4.228	2.496
Ajustes por cambios de valor	Nota 14-e	200.064	207.990
Operaciones de cobertura		200.064	207.990
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		33	36
Subvenciones		33	36
Total patrimonio neto		3.947.940	3.351.302
Provisiones no corrientes	Nota 15	25	8
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		25	8
Deudas no corrientes	Nota 9	2.335.865	2.811.082
Obligaciones y otros valores negociables	Nota 16	2.306.360	2.678.495
Deudas con entidades de crédito	Nota 16	(3.622)	101.763
Derivados	Nota 12	2.075	2.053
Otros pasivos financieros	Nota 17	31.052	28.771
Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 18	69.476	79.482
Total pasivos no corrientes		2.405.366	2.890.572
Provisiones corrientes	Nota 15	5.201	2.701
Deudas corrientes	Nota 9	509.481	202.851
Obligaciones y otros valores negociables	Nota 16	508.800	197.566
Deudas con entidades de crédito	Nota 16	(1.026)	218
Derivados	Nota 12	1.707	5.067
Deudas con empresas del grupo corrientes	Notas 9 y 20	3.386	293
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		48.684	88.175
Proveedores		33.202	32.616
Acreedores varios		2.469	2.464
Personal		1.808	1.946
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	9.551	5.881
Anticipos de clientes	Nota 10	1.654	45.268
Periodificaciones corrientes		15	1
Total pasivos corrientes		566.767	294.021
Total patrimonio neto y pasivo		6.920.073	6.535.895

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del balance 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias
correspondientes a los ejercicios anuales
2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2024	2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19-a	234.815	318.136
Ingresos por arrendamientos		133.067	140.167
Prestaciones de servicios		489	947
Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	Nota 20	101.259	177.022
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		555	799
Otros ingresos de explotación		20	9
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		20	9
Gastos de personal	Nota 19-b	(17.374)	(13.448)
Sueldos, salarios y asimilados		(12.668)	(11.319)
Cargas sociales		(4.706)	(2.129)
Otros gastos de explotación		(30.373)	(24.579)
Servicios exteriores		(22.927)	(18.167)
Tributos		(5.251)	(7.006)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 19-c	(2.142)	669
Otros gastos de gestión corriente		(53)	(75)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(44.866)	(43.825)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		12	2
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		3.493	13.965
Deterioros y pérdidas	Nota 19-d	(12.925)	(90.607)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 19-e	16.418	104.572
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 10-a	12.471	--
Resultado de explotación		158.753	251.059
Ingresos financieros	Nota 19-f	38.988	11.712
De participaciones en instrumentos de patrimonio		17.006	7.435
En empresas del grupo y asociadas		17.006	7.435
Otros intereses		21.982	4.277
Gastos financieros	Nota 19-f	(58.342)	(50.125)
Por deudas con terceros		(58.342)	(50.125)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 10 y 19-f	3.624	(2.886)
Deterioros y pérdidas		3.624	(2.886)
Resultado financiero		(15.730)	(41.299)
Resultado antes de impuestos		143.023	209.760
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	10.309	3.106
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		153.332	212.866

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2024	2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		153.332	212.866
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por coberturas de los flujos de efectivo	Nota 14-e	(3.324)	(81.736)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3)	36
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(3.327)	(81.700)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por coberturas de los flujos de efectivo	Nota 14-e	(4.602)	27.459
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(4.602)	27.459
Total de ingresos y gastos reconocidos		145.403	158.625

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

b) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Expresados en miles de Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1.349.039	1.491.773	168.807	(66.374)	116.332	1.511	262.267	--	3.323.355
I. Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	212.866	--	(54.277)	36	158.625
II. Operaciones con accionistas:	--	(28.173)	11.415	1.233	(116.332)	--	--	--	(131.857)
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	--	--	(218)	1.233	--	--	--	--	1.015
Distribución de resultados	--	(28.173)	11.633	--	(116.332)	--	--	--	(132.872)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	--	--	(19)	213	--	985	--	--	1.179
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2023	--	--	--	--	--	985	--	--	985
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2022	--	--	(19)	213	--	--	--	--	194
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>1.349.039</u>	<u>1.463.600</u>	<u>180.203</u>	<u>(64.928)</u>	<u>212.866</u>	<u>2.496</u>	<u>207.990</u>	<u>36</u>	<u>3.351.302</u>

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

b) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Expresados en miles de Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.349.039	1.463.600	180.203	(64.928)	212.866	2.496	207.990	36	3.351.302
I. Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	153.332	--	(7.926)	(3)	145.403
II. Operaciones con accionistas:	219.323	384.091	55.149	2.312	(212.866)	--	--	--	448.009
Ampliación de capital (Nota 1)	219.323	403.150	(4.587)	--	--	--	--	--	617.886
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	--	(19.059)	(9.521)	2.312	--	--	--	--	(26.268)
Distribución de resultados	--	--	69.257	--	(212.866)	--	--	--	(143.609)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	--	--	65	1.429	--	1.732	--	--	3.226
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2024	--	--	--	--	--	3.226	--	--	3.226
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2023	--	--	65	1.429	--	(1.494)	--	--	--
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>1.568.362</u>	<u>1.847.691</u>	<u>235.417</u>	<u>(61.187)</u>	<u>153.332</u>	<u>4.228</u>	<u>200.064</u>	<u>33</u>	<u>3.947.940</u>

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2024.

Estados de flujos de efectivo
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		143.023	209.760
Ajustes del resultado		(54.468)	(106.538)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	44.866	43.825
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 19-d	12.925	90.607
Variación de provisiones	Notas 15 y 19-c	2.142	(669)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 19-e	(16.418)	(104.572)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19-f	(16.095)	2.886
Ingresos financieros	Nota 19-f	(38.988)	(11.712)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 19-a	(101.259)	(177.022)
Gastos financieros	Nota 19-f	58.342	50.125
Subvenciones devengadas		(12)	(2)
Otros		29	--
Cambios en el capital corriente		(14.734)	(11.672)
Deudores y otras cuentas a cobrar		3.757	(22.662)
Otros activos corrientes		2.863	(2.962)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(19.363)	18.314
Otros pasivos corrientes		(1.979)	247
Otros activos y pasivos no corrientes		(12)	(4.609)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		147.102	337.858
Pagos de intereses		(69.113)	(58.219)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 19-a	101.259	177.022
Cobros de intereses		27.163	10.681
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		13.950	(7.563)
Otros activos financieros corrientes	Notas 9 y 11-a	78.548	4.110
Cobros por cancelación de derivados	Nota 12	--	211.827
Pagos por vencimiento de derivados	Nota 12	(4.705)	--
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		220.923	429.408
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones (-)		(288.955)	(485.725)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 20	(215.426)	(354.453)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(122)	(2.425)
Inmovilizado material	Nota 6	(555)	(568)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(65.014)	(127.514)
Otros activos financieros	Nota 10	(1.562)	(764)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 13	(6.276)	(1)
Cobros por desinversiones (+)		175.247	445.364
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	--	38.874
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 13	175.247	445.364
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(113.708)	(40.361)

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		175.688	(132.397)
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 14	345.413	--
Distribución de dividendos	Nota 3	(143.609)	(132.872)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 14	(133.710)	(110.700)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 14	107.594	111.175
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(162.191)	(662)
Emisión			
Emisión de obligaciones y valores negociables similares	Nota 16	130.000	70.000
Deudas con entidades de crédito	Nota 16	--	105.000
Subvenciones recibidas		9	38
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito	Nota 16	(105.000)	(175.700)
Obligaciones y otros valores negociables (-)	Nota 16	(187.200)	--
Flujos de efectivo de las actividades de Financiación		13.497	(133.059)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		120.712	255.988
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 16	336.056	80.068
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	Nota 16	456.768	336.056

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance Sheet
31th December de 2024 and 2023

(Thousand of euros)

<u>Assets</u>	<u>31 December 2024</u>	<u>31 December 2023</u>
Intangible assets	29.207	39.112
Goodwill	26.888	35.609
Intellectual property	68	124
Computer software	2.251	3.379
Property, plant and equipment	23.015	21.752
Land and buildings	17.841	17.873
Plant and other items of property, plant and equipment	5.174	3.879
Investment property	2.917.320	2.831.761
Land	1.751.138	1.662.142
Constructions and installations	1.001.537	985.944
Real estate investments in progress and advances	297.769	346.111
Impairment of investment property	(133.124)	(162.436)
Non-current investments in group companies and associates	2.831.501	2.691.563
Equity instruments in group companies	2.858.989	2.722.876
Loans to group companies	4.114	3.913
Impairment of investments in group companies	(31.602)	(35.226)
Non-current financial investments	37.536	58.649
Non-current equity instruments	5.086	3.524
Res.	--	1.958
Other financial assets	32.450	53.167
Total non-current assets	5.838.579	5.642.837
Non-current assets held for sale	16.660	120.846
Trade and other receivables	34.276	16.919
Trade receivables for sales and services	23.569	2.147
Trade and other payables, group companies and associates	133	218
Other receivables	3.328	6.318
Prepayments to suppliers	85	177
Staff	11	8
Other receivables from public authorities	7.150	8.051
Current investments in group companies	563.256	418.269
Loans to group companies	563.256	418.269
Current financial investments	10.534	679
Equity instruments	9	9
Other financial assets	10.525	670
Current accruals	--	289
Cash and cash equivalents	456.768	336.056
Total current assets	1.081.494	893.058
Total assets	6.920.073	6.535.895

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance Sheet
31th December de 2024 and 2023

(Thousand of euros)

<u>Equity and Liabilities</u>	31 December 2024	31 December 2023
Own funds	3.747.843	3.143.276
Capital	1.568.362	1.349.039
Registered Capital	1.568.362	1.349.039
Share premium	1.847.691	1.463.600
Reserves	235.417	180.203
Legal and bylaw-mandated reserves	91.559	70.272
Other reserves	143.858	109.931
(Treasury shares and equity instruments)	(61.187)	(64.928)
Profit/(loss) for the year	153.332	212.866
Other net equity instruments	4.228	2.496
Valuation adjustments	200.064	207.990
Hedging transactions	200.064	207.990
Grants, donations and legacies received	33	36
Subsidies	33	36
Total equity	3.947.940	3.351.302
Long-term provisions	25	8
Non-current employee benefit obligations	25	8
Non-current payables	2.335.865	2.811.082
Bonds and other marketable securities	2.306.360	2.678.495
Bank borrowings	(3.622)	101.763
Other financial liabilities	2.075	2.053
Deferred tax liabilities and other payables to public authorities	31.052	28.771
	69.476	79.482
Total non-current liabilities	2.405.366	2.890.572
Liabilities linked to non-current assets held for sale		
Current provisions	5.201	2.701
Current payables	509.481	202.851
Bonds and other marketable securities	508.800	197.566
Bank borrowings	(1.026)	218
Res.	1.707	5.067
Current payables to group companies	3.386	293
Trade and other payables	48.684	88.175
Vendors	33.202	32.616
Miscellaneous payables	2.469	2.464
Stall	1.808	1.946
Other payables to public authorities	9.551	5.881
Customer advances	1.654	45.268
Current provisions	15	1
Total current liabilities	566.767	294.021
Total equity and liabilities	6.920.073	6.535.895

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Income Statement
31th December de 2024 and 2023

(Thousand of euros)

	2024	2023
CONTINUING OPERATIONS		
Revenue	234.815	318.136
Lease income	133.067	140.167
Service provision	489	947
Finance income from holding companies	101.259	177.022
Work carried out by the company for property, plant and equipment	555	799
Other operating income	20	9
Ancillary and other current management income	20	9
Personnel expenses	(17.374)	(13.448)
Wages and salaries	(12.668)	(11.319)
Social charges	(4.706)	(2.129)
Other operating expenses	(30.373)	(24.579)
External services	(22.927)	(18.167)
Taxes	(5.251)	(7.006)
Losses, impairment and change in trade provisions	(2.142)	669
Other current operating expenses	(53)	(75)
Depreciation and amortisation	(44.866)	(43.825)
Allocation of grants for non-financial fixed assets and others	12	2
Impairment and gains/(losses) on disposal of property, plant and equipment	3.493	13.965
Impairments and losses	(12.925)	(90.607)
Gains/(losses) on disposals and other	16.418	104.572
Gains/(losses) on disposal of financial instruments	12.471	--
Profit/(loss) from operations	158.753	251.059
Finance income	38.988	11.712
From investments in equity instruments	17.006	7.435
At group companies and associates	17.006	7.435
other interests	21.982	4.277
Finance costs	(58.342)	(50.125)
Due to debts to third parties	(58.342)	(50.125)
Impairment and gains/(losses) on disposal of financial instruments	3.624	(2.886)
Impairments and losses	3.624	(2.886)
Financial profit/(loss)	(15.730)	(41.299)
Profit/(Loss) before tax	143.023	209.760
Corporate income tax	10.309	3.106
Profit/(loss) for the year from continuing operations	153.332	212.866
Profit/(loss) from operations	153.332	212.866

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Statement of changes in equity
for the years ended
31 December 2024 and 2023
a) Statement of recognised income and expense

(Thousands of euros)

	2024	2023
Income statement	153.332	212.866
Income and expenses charged directly to equity		
Cash flow hedges	(3.324)	(81.736)
Grants, donations and legacies received	(3)	36
Total income and expense recognised directly in equity	(3.327)	(81.700)
Transfers to income statement		
Cash flow hedges	(4.602)	27.459
Total transfers to income statement	(4.602)	27.459
Total recognised income and expense	145.403	158.625

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Statement of changes in equity
for the years ended
31th December de 2024 and 2023
b) Statement of total changes in equity

(Thousands of euros)

	Registered Capital	Share premium	Reserves	Treasury shares and equity instruments	Profit/(loss) for the year	Other net equity instruments	Valuation adjustments	Grants, donations and legacies received	Total
Balance at 31 December 2022	1.349.039	1.491.773	168.807	(66.374)	116.332	1.511	262.267	--	3.323.355
I. Total recognised income and expense	--	--	--	--	212.866	--	(54.277)	36	158.625
II. Transactions with shareholders:	--	(28.173)	11.415	1.233	(116.332)	--	--	--	(131.857)
Net treasuryEN share transactions	--	--	(218)	1.233	--	--	--	--	1.015
Distribution of profit	--	(28.173)	11.633	--	(116.332)	--	--	--	(132.872)
III. Other changes in equity	--	--	(19)	213	--	985	--	--	1.179
Accrual long-term remuneration plan 2023	--	--	--	--	--	985	--	--	985
Delivery long-term remuneration plan 2022	--	--	(19)	213	--	--	--	--	194
Balance at 31 December 2023	<u>1.349.039</u>	<u>1.463.600</u>	<u>180.203</u>	<u>(64.928)</u>	<u>212.866</u>	<u>2.496</u>	<u>207.990</u>	<u>36</u>	<u>3.351.302</u>

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Statement of changes in equity
for the years ended
31th December de 2024 and 2023
b) Statement of total changes in equity

(Thousands of euros)

	Registered Capital	Share premium	Reserves	Treasury shares and equity instruments	Profit/(loss) for the year	Other net equity instruments	Valuation adjustments	Grants, donations and legacies received	Total
Balance at 31 December 2023	1.349.039	1.463.600	180.203	(64.928)	212.866	2.496	207.990	36	3.351.302
I. Total recognised income and expense	--	--	--	--	153.332	--	(7.926)	(3)	145.403
II. Transactions with shareholders:	219.323	384.091	55.149	2.312	(212.866)	--	--	--	448.009
Capital Increase	219.323	403.150	(4.587)	--	--	--	--	--	617.886
Net treasury share transactions	--	(19.059)	(9.521)	2.312	--	--	--	--	(26.268)
Distribution of profit	--	--	69.257	--	(212.866)	--	--	--	(143.609)
III. Other changes in equity	--	--	65	1.429	--	1.732	--	--	3.226
Accrual long-term remuneration plan 2024	--	--	--	--	--	3.226	--	--	3.226
Delivery long-term remuneration plan 2023	--	--	65	1.429	--	(1.494)	--	--	--
Balance at 31 December 2024	1.568.362	1.847.691	235.417	(61.187)	153.332	4.228	200.064	33	3.947.940

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cash flows
for the years ended
31th December de 2024 and 2023

(Thousands of euros)

	2024	2023
Cash flows from operating activities		
Pre-tax profit/(loss)	143.023	209.760
Adjustments to profit	(54.468)	(106.538)
Depreciation and amortisation	44.866	43.825
Impairment losses	12.925	90.607
Changes in provisions	2.142	(669)
Impairment and gains/(losses) on disposal of assets	(16.418)	(104.572)
Impairment and gains/(losses) on disposal of financial instruments	(16.095)	2.886
Finance income	(38.988)	(11.712)
Income from equity investments in group companies	(101.259)	(177.022)
Finance costs	58.342	50.125
Grants accrued	(12)	(2)
Others	29	--
Changes in working capital	(14.734)	(11.672)
Debtors and other receivables	3.757	(22.662)
Other current assets	2.863	(2.962)
Creditors and other accounts payable	(19.363)	18.314
Other current liabilities	(1.979)	247
Non-current assets and liabilities	(12)	(4.609)
Other cash flows from operating activities	147.102	337.858
Interest paid	(69.113)	(58.219)
Income from equity investments in group companies	101.259	177.022
Interest charges	27.163	10.681
Income tax recovered (paid)	13.950	(7.563)
Other current financial assets	78.548	4.110
Collections cancellation of derivatives	--	211.827
Payments cancellation of derivatives	(4.705)	--
Cash flows from operating activities	220.923	429.408
Cash flows from investing activities		
Payments on investments (-)	(288.955)	(485.725)
Group companies and associates	(215.426)	(354.453)
Intangible assets	(122)	(2.425)
Property, plant and equipment	(555)	(568)
Investment property	(65.014)	(127.514)
Other financial assets	(1.562)	(764)
Non-current assets held for sale	(6.276)	(1)
Proceeds on disposals (+)	175.247	445.364
Investment property	--	38.874
Other current financial assets	175.247	445.364
Non-current assets held for sale	(113.708)	(40.361)

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cash flows
for the years ended
31th December de 2024 and 2023

(Thousands of euros)

	2024	2023
Cash flows from financing activities		
Proceeds from/(payments for) equity instruments	175.688	(132.397)
Capital Increase	345.413	--
Dividends paid	(143.609)	(132.872)
Acquisition of own equity instruments	(133.710)	(110.700)
Disposal of own equity instruments	107.594	111.175
Proceeds from/(payments for) financial liability instruments	(162.191)	(662)
Issue		
Bonds and similar marketable securities issued	130.000	70.000
Bank borrowings	--	105.000
Grants received	9	38
Redemption of		
Bank borrowings	(105.000)	(175.700)
Bonds and other marketable securities (-)	(187.200)	--
Cash flows from financing activities	13.497	(133.059)
Net increase/decrease in cash and cash equivalents	120.712	255.988
Cash or cash equivalents at beginning of year	336.056	80.068
Cash or cash equivalents at end of year	456.768	336.056

Annex 2
Merger balance sheets of SFL

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

S.A.S au capital de 2 510 460 €
672 006 483 R.C.S. Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif aux mesures d'accompagnement accordées aux locataires lors de la signature des baux décrit dans la note C, I - Principes, règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Notes I - b), II - 3) et IV – A-1.2) de l’annexe aux comptes annuels.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Les immobilisations corporelles, constituées quasi exclusivement d’immeubles, représentent une valeur nette de 1 349 millions d’euros au bilan de la société.</p> <p>Les immeubles sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant leur valeur nette comptable avec leur valeur de marché. La société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer semestriellement la valeur de marché de l’ensemble du patrimoine. L’évaluation de la valeur de marché d’un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.</p> <p>Par conséquent, étant donné l’importance des immobilisations corporelles dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu’implique la détermination des principales hypothèses de taux de fin de cash-flow et d’actualisation, de valeurs locatives de marché, d’estimation des montants de travaux à réaliser et des paliers et franchises éventuels, utilisées pour déterminer la valeur de marché, l’évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles sont considérés comme un point clé de l’audit.</p>	<p>Nous avons vérifié la réalité et la qualité des process mis en œuvre par la direction pour la revue des évaluations des immeubles de placement déterminés par les experts immobiliers et le contrôle des données utilisées par ces derniers dans leurs évaluations.</p> <p>Nous avons apprécié la compétence et l’indépendance des experts immobiliers retenus par la société, et avons obtenu les lettres d’engagement.</p> <p>Avec le support de nos spécialistes en évaluation immobilière, nous avons obtenu les rapports d’expertise immobilière et comparé les méthodes d’évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de fin de cash-flow, taux d’actualisation, valeurs locatives de marché) retenus au regard des données de marché disponibles et des transactions locatives récentes réalisées par la société.</p> <p>Sur la base d’un échantillon déterminé par nos soins, nous avons réconcilié et apprécié la cohérence des informations fournies par la société aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ou encore les estimations des montants de travaux à réaliser et les paliers et franchises éventuels.</p> <p>En présence de nos propres spécialistes, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l’évaluation globale du patrimoine immobilier.</p> <p>Nous avons réalisé avec nos spécialistes en évaluation immobilière des travaux plus détaillés portant sur les valorisations retenues pour un échantillon d’actifs.</p> <p>Nous avons évalué la manière dont les experts immobiliers indépendants ont reflété les conditions</p>

macroéconomiques actuelles et les enjeux climatiques dans la valorisation des actifs.

Nous avons vérifié que la valeur de marché était au moins égale à la valeur nette comptable de chaque immeuble. Dans le cas contraire, nous nous sommes assurés de la comptabilisation d'une provision pour dépréciation des immobilisations corporelles.

Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation et risque de perte de valeur des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres
Notes I - c), IV – A-1.3) et IV – A.2) de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié

Réponses apportées lors de notre audit

Au 31 décembre 2024, la Société Foncière Lyonnaise détient des titres de participation pour une valeur brute de 1 437 millions d'euros auxquels sont affectés des malis techniques pour un montant de 348 millions d'euros. Les titres de participation sont dépréciés à hauteur de 24 millions d'euros dont une dotation aux provisions pour dépréciation de l'exercice s'élevant à 4 millions d'euros et une reprise aux provisions pour dépréciation de l'exercice s'élevant à 55 millions d'euros.

Les titres de participation et les malis techniques affectés auxdits titres sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'achat ou leur valeur d'apport et sont dépréciés si la valeur d'utilité des titres de participation venait à être inférieure à leur coût d'achat augmenté des malis techniques affectés auxdits titres. Cette valeur d'utilité est déterminée en prenant en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue, reposant sur des rapports d'experts immobiliers indépendants.

L'évaluation de la valeur d'utilité requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres, nos travaux ont consisté principalement à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.

Nous avons vérifié la correcte prise en compte, dans la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres, de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales.

Nous avons, comme pour les actifs détenus en direct, procédé à l'examen critique des méthodes d'évaluation utilisées pour la valorisation des actifs détenus par les filiales.

Nous avons par ailleurs vérifié l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur d'utilité des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres et la correcte prise en compte des pourcentages de détention et des situations nettes des filiales. Nous avons également contrôlé le correct calcul des dépréciations des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres sur ces bases.

Par conséquent, étant donné le montant des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'utilité, l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres sont considérés comme un point clé de l'audit.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par votre assemblée générale du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 30^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 20^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

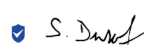
Neuilly-sur-Seine et Paris - La Défense, le 25 février 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit France

Deloitte & Associés

 Jean-Baptiste Deschryver

 S. Durafour



Jean-Baptiste Deschryver

Sylvain Durafour

Estelle Sellem



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

ETATS FINANCIERS

A - Bilan

B - Compte de résultat

C - Notes annexes

- I. Principes, règles et méthodes comptables
- II. Faits caractéristiques
- III. Effets des changements liés au climat
- IV. Notes sur les états financiers

A - Bilan

ACTIF		Notes	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2024	31/12/2023
(en milliers d'euros)		Partie C-IV			Montant net	Montant net
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles	A-1.1				
	Concessions et droits similaires		13 988	8 930	5 058	242
	Immobilisations incorporelles en cours		-		-	1 156
	Immobilisations corporelles	A-1.2				
	Terrains		549 311		549 311	549 311
	Constructions		930 091	274 455	655 636	673 695
	Autres immobilisations corporelles		8 017	3 984	4 033	484
	Immobilisations corporelles en cours		125 322		125 322	80 843
	Avances et acomptes		14 400		14 400	-
	Immobilisations financières ⁽²⁾	A-1.3				
	Participations		1 437 126	23 609	1 413 517	1 364 090
	Créances rattachées à des participations		40 267		40 267	35 344
Autres		348 809		348 809	348 756	
TOTAL I			3 467 331	310 978	3 156 353	3 053 921
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-2				
	Avances et acomptes versés sur commande		41		41	53
	Créances locataires et comptes rattachés		84 895	1 528	83 367	5 167
	Autres		732 654	1 433	731 221	732 050
	Valeurs mobilières de placement	A-3				
	Actions propres		7		7	190
	Autres titres		20 813		20 813	
	Instrument de trésorerie					
Disponibilités	A-4		3 085		3 085	4 695
Charges constatées d'avance ⁽³⁾			476		476	1 006
TOTAL II			841 971	2 961	839 010	743 161
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	A-5		9 246		9 246	10 563
Prime de remboursement des obligations (IV)	A-6		12 522		12 522	17 255
Ecarts de conversion actif (V)			-		-	-
TOTAL GENERAL (I à V)			4 331 070	313 939	4 017 131	3 824 900
(1) Dont droit au bail					-	-
(2) Dont à moins d'un an (brut)					40 267	35 344
(3) Dont à plus d'un an (brut)					68 585	-

A - Bilan (suite)

PASSIF		Notes	31/12/2024	31/12/2023
(en milliers d'euros)		Partie C-IV		
CAPITAUX PROPRES	Capital social		85 902	85 771
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		159 830	159 961
	Ecart de réévaluation		21 439	21 439
	Réserves			
	Réserve légale		9 306	9 306
	Report à nouveau		744 283	791 691
	Résultat de l'exercice		122 448	11 402
	Situation nette		1 143 208	1 079 570
	Subventions d'investissement		-	-
	Provisions réglementées		27 327	25 995
	Total I	A-7.1&2	1 170 535	1 105 565
	Provisions pour risques	A-7.3	2 011	1 131
Total II		2 011	1 131	
DETTES (1)(2)	Emprunts obligataires convertibles		-	-
	Autres emprunts obligataires		1 709 721	1 709 689
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾		300 464	300 445
	Emprunts et dettes financières divers		763 769	665 982
	Avances et acomptes reçus sur location		13 806	5 815
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 864	5 133
	Dettes fiscales et sociales		10 765	9 057
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		27 951	12 663
	Autres dettes		11 245	9 420
	Produits constatés d'avance		-	-
	Total III	A-8	2 844 585	2 718 204
TOTAL GENERAL (I à IV)			4 017 131	3 824 900
(1) Dont à plus d'un an		2 011 450	2 018 333	
(2) Dont à moins d'un an		833 135	699 871	
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		7	7	

B - Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes Partie C-IV	31/12/2024	31/12/2023
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		92 127	62 716
Prestations de services		1 745	2 103
Total chiffre d'affaires	B-1	93 872	64 819
Production immobilisée		875	1 061
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	B-2	21 027	31 581
Autres produits		3 432	2 440
TOTAL I		119 206	99 901
CHARGES D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes	B-3	27 457	26 916
Impôts, taxes et versements assimilés	B-4	10 516	10 043
Charges de personnel	B-5		
Salaires et traitements		11 293	9 805
Charges sociales		4 563	3 752
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations		28 584	29 817
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 464	180
Provisions pour risques et charges : dotations aux provisions		1 679	654
Autres charges		349	548
TOTAL II		85 905	81 715
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		33 301	18 186
PRODUITS FINANCIERS			
De participations		75 783	47 483
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		41 012	37 695
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		56 218	2 880
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		153	251
TOTAL III		173 166	88 309
CHARGES FINANCIERES			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		8 548	69 574
Intérêts et charges assimilés		71 500	66 873
TOTAL IV		80 048	136 447
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-7	93 118	-48 138
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		126 419	-29 952
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 439	176
Produits exceptionnels sur opérations en capital			59 568
Reprises sur provisions et transferts de charges		15	204
TOTAL V		1 454	59 948
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		56	21
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3 293	17 104
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 332	1 341
TOTAL VI		4 681	18 466
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V -VI)	B-8	-3 227	41 482
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		653	128
Impôts sur les bénéfices (X)	B-9	91	
Total des produits (I + III + V)		293 826	248 158
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		171 378	236 756
RESULTAT		122 448	11 402

C - Notes annexes

I - Principes, règles et méthodes comptables

Règles générales

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n°2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu'il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2024.

L'exercice a une durée de 12 mois.

Les montants figurant dans l'annexe des comptes annuels sont exprimés en milliers d'euros.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Changement de méthode comptable intervenu en cours d'exercice

A compter du 1er janvier 2024, SFL a adopté une nouvelle approche pour la comptabilisation des mesures d'accompagnement accordées aux locataires lors de la signature des baux.

Désormais, ces avantages sont reconnus de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2018-01, l'impact de ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective en ajustant les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2024. L'effet net d'impôt de cette modification a été imputé sur le report à nouveau, sans incidence sur le compte de résultat de l'exercice en cours, pour un montant de 44 266 milliers d'euros.

Ce changement de méthode vise à mieux refléter la réalité économique des engagements locatifs et à assurer une meilleure comparabilité des états financiers dans le temps.

Les autres principales règles et méthodes utilisées restent inchangés et sont les suivantes :

a) Immobilisations Incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées essentiellement des logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

b) Immobilisations Corporelles

1 – Valeur brute

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles.

2 – Amortissements et dépréciations

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. A partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants, et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1^{er} janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	50 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants. En effet, la valeur d'utilité des immeubles ne peut être qu'au mieux égale à la valeur d'expertise.

Les éventuelles dépréciations sur les immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des frais de vente « valeur hors droits ».

Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise hors droits pour chaque immeuble en moins-value. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

Méthodologie d'expertise

Les évaluations des immeubles composant le patrimoine de la société sont réalisées conformément aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGoVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel :

Quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question.

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.

Une expertise du patrimoine de la société a ainsi été effectuée au 31 décembre 2024 par les deux experts indépendants :

- CBRE, en charge des expertises semestrielles depuis 2019,
- BNP PARIBAS REAL ESTATE, en charge des expertises semestrielles depuis 2024.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déductions faites du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal sont prises en compte. La valorisation des actifs intègre l'estimation des montants de travaux à réaliser (sur la base des budgets pour les actifs en développement), y compris les éventuelles participations aux travaux du preneur accordées par le bailleur.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat ou pour leur valeur d'apport. Les malis de fusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Pour les titres de participation et les malis s'y rapportant, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte les moins-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs immobiliers étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts indépendants selon la méthode décrite précédemment en paragraphe b) 2-.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation augmentée des malis éventuels affectés auxdits titres. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : mali technique, titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

d) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

e) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

f) Frais d'émission d'emprunts et primes de remboursement

Les frais d'émission des emprunts obligataires, les commissions et frais liés aux crédits bancaires et les primes d'émission des emprunts obligataires sont comptabilisés à l'actif en charges à répartir et étalés linéairement sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

g) Instruments financiers

SFL utilise des instruments financiers tels que les swaps pour la gestion du risque de taux d'intérêt.

Dans le cadre de cette politique, la société peut avoir recours à des swaps de taux d'intérêt et des caps ou des floors.

Les primes payées à la signature d'un contrat sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées de manière linéaire sur la durée du contrat.

Les charges ou produits d'intérêts sont comptabilisés en compte de résultat lorsqu'ils sont encourus.

Les différentiels d'intérêts attachés aux swaps sont constatés, prorata temporis, au compte de résultat en charges ou produits financiers, sur la durée de vie des instruments.

h) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

A compter du 1^{er} janvier 2024, suite au changement de méthode comptable, les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration d'autre part.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

i) Impôts

Depuis le 1^{er} janvier 2003, à la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SFL est soumise à une fiscalité spécifique :

- un secteur SIIC dont le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt,
- un secteur taxable pour les activités n'étant pas éligibles à ce régime fiscal.

j) Eléments financiers

Les soultes reçues ou payées lors du remboursement anticipé d'un emprunt sont comptabilisées en autre produit ou charge financière.

Les transferts de charges financières correspondent aux reclassements des frais d'emprunts pour être amortis selon le mode linéaire sur leur durée de vie. Ils comprennent également les intérêts capitalisés entrant dans le coût des immobilisations liés à des opérations en cours de restructuration.

II - Faits caractéristiques de l'exercice

1) Projet de fusion

Le 6 novembre 2024 les conseils d'administration de SFL et de son actionnaire majoritaire, Inmobiliaria Colonial, ont décidé d'initier une analyse approfondie concernant une possible fusion de SFL dans Colonial.

2) Changement de Direction générale

Dimitri BOULTE a quitté ses fonctions de Directeur général de SFL le 21 décembre 2024. Aude GRANT, Directrice générale déléguée, a été nommée Directrice générale de SFL à compter de cette date.

3) Opérations

Au 31 décembre 2024, les surfaces en développement représentent environ 33 000 m² du patrimoine de la société. Elles sont constituées principalement du projet de rénovation de l'immeuble de bureaux Scope situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui fait l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Les travaux de curage et de désamiantage ont été réceptionnés en mai 2024. Les travaux de restructuration ont démarré en août, à la suite de la signature du marché en juin 2024. La livraison est prévue à l'été 2026.

Aucune acquisition ni cession n'ont été réalisées en 2024.

4) Financements

En juin 2024, la ligne de crédit bilatérale de 100 millions d'euros signée avec BNP Paribas en mai 2018 a été renouvelée pour 5 ans (avec deux possibilités d'extension d'un an). Le contrat inclut un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois critères de développement durable.

En juillet 2024, SFL a prolongé d'une année supplémentaire, jusqu'en décembre 2029, la maturité du crédit syndiqué à terme de 300M€ mis en place en décembre 2022.

En juillet 2024 également, un programme EMTN (Euro Medium Term Notes) de 2,5 milliards d'euros a été mis en place pour préparer de nouvelles émissions obligataires.

En novembre 2024, SFL a contracté auprès d'Inmobiliaria Colonial une ligne de financement long terme de 500 millions d'euros. Cette nouvelle ligne n'est pas tirée au 31 décembre 2024. Elle vient s'ajouter à la ligne de financement court terme de 600 millions d'euros mise en place en 2023 et tirée à hauteur de 562 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Enfin, en novembre 2024 également, SFL a mis à jour, communément avec Inmobiliaria Colonial, son cadre de financement vert ("Green Financing Framework").

5) Système d'information

SFL a basculé sur un ERP nouveau (SAP 4/HANA) le 1^{er} janvier 2024. Les comptes annuels audités au 31 décembre 2024 ont été produits sur la base de ce nouvel ERP.

6) Evénements post-clôture

Le 18 février 2025, dans le cadre de l'analyse du projet de fusion entre Colonial et sa filiale SFL, les conseils d'administration des deux sociétés ont fixé la parité d'échange à 13 actions Colonial pour 1 action SFL, et le prix de sortie à 77,5 euros par action SFL (coupon attaché). Le prix de sortie serait ajusté du montant du dividende 2024, voté avant la réalisation de la fusion. La parité d'échange et le prix de sortie ont été déterminés sur la base d'une évaluation multicritères. La signature du traité de fusion, qui aurait lieu début mars et qui reprendra la parité d'échange et le prix de sortie, reste soumise à l'approbation des conseils d'administration de Colonial et SFL. La réalisation de la fusion est prévue au second semestre 2025, sous réserve de l'approbation des actionnaires de SFL et Colonial lors des assemblées générales qui se tiendront d'ici la fin du mois d'avril 2025, et des formalités usuelles à ce type d'opération.

III - Effets des changements liés au climat

Le changement climatique entraîne de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les enjeux majeurs associés à ces changements ont conduit à des objectifs très ambitieux impliquant des transformations radicales, notamment dans le cadre du pacte vert européen, du pacte de Glasgow (COP26), ou encore de l'accord de Paris (COP21).

L'objectif de cette note est de présenter les incidences de ces changements sur l'activité et la performance, ainsi que les principaux effets sur les comptes de la société.

1) Effets des changements liés au climat sur la situation financière de la société

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre en France. De ce fait, la société a mis en place une stratégie pour assurer le suivi des risques et impacts des changements climatiques ainsi que des mesures pour y faire face.

Les principaux effets sur les comptes en lien avec les changements climatiques ont été appréhendés. Ces impacts ne sauraient être chiffrés avec une parfaite exactitude, ces derniers étant difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période. Ceci étant, les répercussions majeures sur les données financières sont les suivantes :

- Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'adapter les actifs au changement climatique. Il s'agit par exemple de labelliser « bâtiment bas carbone » tous les grands projets, déployer le réemploi de matériaux et matériels, construire en béton bas-carbone, utiliser des matériaux biosourcés, limiter la déconstruction, généraliser l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, mettre en place des systèmes de chauffage et de refroidissement plus efficaces, fiabiliser la mesure des consommations énergétiques, développer les bornes de recharge électriques et les parkings vélo, promouvoir la sobriété auprès de nos clients.
- Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA : European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l'atteinte des objectifs ESG.

2) Financements « verts »

La totalité des emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1 698 millions d'euros) détenus par la société au 31 décembre 2024 sont des "obligations vertes" (green bonds).

L'objectif de SFL est de renforcer toujours plus la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière. Ces obligations constituent une alternative aux financements corporate classiques dans un contexte où la prise de conscience par les entreprises quant aux questions de durabilité est de plus en plus importante. L'intention de la société est que toutes les obligations qu'il émettra à l'avenir soient émises en vertu de son Cadre de Financement Vert (Green Financing Framework). La détention d'instruments financiers verts représente pour la société un avantage concurrentiel et un investissement attrayant pour les marchés des capitaux, dont l'intérêt pour ce type d'investissement est en augmentation continue.

Outre les instruments de financement de projets labellisés RSE ci-dessus, SFL détient également des instruments de financement bancaire indexés sur des indicateurs de performance RSE. Au cours de l'année 2024, la société a mis en place une ligne de crédit revolving de 100 millions d'euros, portant à 1 570 millions d'euros (soit 84 %) le montant des financements bancaires incorporant une composante liée au respect des objectifs RSE (principalement des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre).

3) Autres effets potentiels sur les comptes sociaux de SFL

Les autres impacts potentiels des changements climatiques, n'ayant pas eu d'incidence sur les comptes sociaux concernent notamment :

- Les taxes liées à la réglementation environnementale : les différents investissements réalisés par la société lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, la société n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. A ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2024.

IV – Notes sur les états financiers

A- Notes sur le bilan

A-1) Actif immobilisé

A-1.1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2024
Concessions et droits similaires	8 695			5 293	13 988
Immobilisations incorporelles en cours	1 156	2 337		-3 493	
Total	9 851	2 337	-	1 800	13 988

Le poste « concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Concessions et droits similaires	8 453	477		8 930
Immobilisations corporelles en cours	-			-
Total	8 453	477	-	8 930

Les dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles se rapportent aux applications informatiques.

A-1.2) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2024
Terrains	549 311				549 311
Constructions	500 578		4 296	432	496 714
Agencements, aménagements des constructions	438 879		15 101	9 601	433 379
Mobiliers, matériels	4 081		9	-523	3 549
Autres immobilisations corporelles				4 468	4 468
Immobilisations corporelles en cours	80 843	60 289	32	-15 778	125 322
Avances et acomptes		14 400			14 400
Total	1 573 692	74 689	19 438	-1 800	1 627 143

Les diminutions de l'exercice concernent principalement le curage de l'immeuble Scope.

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2024
Constructions	55 223	8 493	2 735		60 981
Agencements, aménagements des constructions	210 539	16 378	13 423	-20	213 474
Installations générales, agencements		281		535	816
Mobilier, matériel	3 597	90	4	-515	3 168
Total	269 359	25 242	16 162	-	278 439

A-1.3) Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Participations	1 438 384		1 258	1 437 126
Créances rattachées à des participations	35 344	40 267	35 344	40 267
Mali technique	348 219			348 219
Dépôts et cautionnements versés	91	499		590
Total	1 822 038	40 766	36 602	1 826 202

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations).

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Titres de participation SAS Maud	2 450			2 450
Titres de participation SCI PASTEUR	25 670		25 670	-
Titres de participation SAS Cloud	28 831		28 831	-
Titres de participation SAS 92 Champs-Élysées	17 283	3 814		21 097
Titres de participation divers	60	2		62
Total	74 294	3 816	54 501	23 609

Tableau des filiales et des participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						

A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la société :

1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)

SCI PAUL CEZANNE	56 934	87 636	51%	148 842	148 842	-	-	20 714	17 128	-	-
SCI 103 GRENELLE	-	159 411	51%	81 861	81 861	-	-	10 738	8 853	-	-
SCI WASHINGTON	94 872	21 462	100%	330 533	330 533	143 723	-	32 643	18 969	-	-
SAS MAUD	1 480	-2 866	100%	2 450	-	3 872	-	6 955	-128	-	-
SAS 92 CHAMPS ELYSEES	101 971	251 394	51%	206 929	185 832	-	-	11 893	11 012	-	-
SAS CLOUD	178 195	458 562	51%	362 609	362 609	-	-	26 453	48 573	12 749	-
SCI PASTEUR 123	14 365	1 934	100%	280 917	280 917	178 458	-	18 451	5 818	-	-
SAS PARHAUS	1 500	16 774	100%	7 611	7 611	71 817	-	-1 647	-7 016	3 206	-
SAS PARCHAMPS	1 558	4 578	100%	5 922	5 922	44 284	-	7 932	3 795	1 862	-
SAS PARGAL	9 120	208 350	100%	9 152	9 152	86 485	-	12 970	5 722	-	-

2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)

B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :

Filiales (50% au moins du capital détenu par la société) :	300	238	194 449	-	-	4 296	1 889	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la société)	-	-	-	-	-	-	-	-

A-2) Créances

L'échéancier des créances se présente comme suit :

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	41		41	-	-
Créances clients et comptes rattachés	84 895	2 274	16 310	38 532	30 053
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	1 062	4	1 062	-	-
. Etat, impôts et taxes	7 593		7 593	-	-
. Groupe et associés	717 127	5 960	717 127	-	-
. Débiteurs divers	6 872	6 181	6 872	-	-
Charges constatées d'avance	476	-	476	-	-
Total	818 066	14 419	749 481	38 532	30 053

Les créances clients et comptes rattachés contiennent les créances exigibles et les créances provenant de linéarisation sur la durée ferme du bail des franchises et aménagements de loyers pour 75 860 milliers d'euros. Les créances ne portent pas intérêt.

Le poste « Groupe et associés » correspond essentiellement aux financements en comptes courants et aux remontées de bénéfices des filiales.

Dépréciations des créances	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Créances locataires	183	1 425	80	1 528
Compte courant d'associés	1 394	39	-	1 433
Total	1 577	1 464	80	2 961

A-3) Valeurs mobilières de placement

SICAV	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
SG MONETAIRE PLUS	20 813	-	20 813	20 830	17
Total	20 813	0	20 813	20 830	17

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2024 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 7 milliers d'euros.

Variation des actions propres	31/12/2023	Augmentations (*)	Diminutions	31/12/2024
Nombre d'actions propres	2 883	9 479	12 252	110
Prix moyen en euros	72,18 €	66,42 €	67,76 €	68,05 €
Total	208	630	830	7

* dont aucune action affectée au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Les actions propres affectées à un plan d'attribution d'actions gratuites concernent les sociétés du groupe SFL, et elles sont maintenues à leur valeur brute.

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	-	-	-	-	-	-
Actions propres : opération de croissance	-	-	-	-	-	-
Actions propres : contrats de liquidité	110	7	-	7	8	1
Total	110	7	0	7		

Plans d'attribution d'actions gratuites

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
- Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions.
- Période de conservation : les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit, leurs actions avant l'expiration d'un délai d'un à deux ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition.

Au 31 décembre 2024, les pourcentages retenus sont de 200 % pour le plan 2022 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2023 et 2024 (hypothèse de classement en rang 3).

Pour les salariés de la société SFL, les plans d'attribution d'actions gratuites se détaillent comme suit :

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 6	Plan n° 6 et 7	Plan n°8
Date d'Assemblée	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021
Date du Conseil d'Administration	18/02/2022	14/02/2023	14/02/2024
Acquisition après la clôture du :	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	29	25	29
	168	924	379
Valeur de l'action à la date d'attribution	86,20 €	82,20 €	68,00 €
Valeur de l'action SFL à la date de clôture	74,20 €	74,20 €	74,20 €
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	-984	-1 012	-2 321
Acquises cessibles	-56	-56	-
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	56 256	24 856	27 058

A-4) Disponibilités

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Disponibilités	4 695	3 085
Total	4 695	3 085

A-5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions et frais sont étalés selon le mode linéaire sur la durée de l'emprunt, et ajustés en cas de remboursements anticipés partiels.

(en milliers d'euros)	Durée	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	1 552	281	1 833	113
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 491	1 234	368	1 602	889
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	2 559	837	401	1 238	1 321
Emprunt SG 2018	5 ans	450	335	63	398	52
Emprunt BNPP 2020	7 ans	620	502	117	619	1
Emprunt CA 2022	3 ans	633	281	103	384	249
Emprunt BECM 2022	5 ans	830	402	120	522	308
Emprunt Intesa Sanpaolo 2021	6 ans	593	163	87	250	343
Emprunt Caixa Bank 2022	5 ans	400	147	80	227	173
Emprunt Sabadell 2022	5 ans	179	38	36	74	105
Emprunt BNPP 2024	5 ans	413	-	44	44	369
Emprunt Pool 5 banques 2022	7 ans	2 489	406	358	764	1 725
Emprunt Pool 11 banques 2023	5 ans	4 876	471	807	1 278	3 598
Total		18 479	6 368	2 865	9 233	9 246

A-6) Primes de remboursement

Les primes de remboursement sont amorties selon un mode linéaire sur la durée de l'emprunt, et ajustées en cas de remboursements anticipés partiels.

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Dotations cumulées	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4 005	3 194	578	3 772	233
Emprunt obligataire 2020	7 ans	8 617	3 140	1 602	4 742	3 875
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	15 483	4 516	2 553	7 069	8 414
Total		28 105	10 850	4 733	15 583	12 522

A-7) Capitaux propres

A-7.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	1 105 565
Dividendes distribués selon la décision de l'assemblée générale mixte du 16 avril 2024	-103 076
B. Apports rétroactifs	-
C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation	1 105 565
D. Variations en cours d'exercice :	
1. Variation du capital	130
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	-14 674
3. Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	-
4. Contreparties des réévaluations	-
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'investissement	1 332
6. Autres variations (*)	-44 266
7. Résultat de l'exercice	122 448
E. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N avant AGO	1 170 535
F. VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	-64 970
G. dont : variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
H. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATION DE STRUCTURE	-64 970

(*) L'impact du changement de méthode comptable constaté dans les capitaux propres concerne l'étalement des mesures d'accompagnement.

Au 31 décembre 2024, le capital social est composé de 42 950 800 actions d'un nominal de 2€, auxquelles sont attachés 42 950 609 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 98,23% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliara Colonial SA au 31 décembre 2024.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Amortissements dérogatoires	25 995	1 332	-	27 327
Total	25 995	1 332	-	27 327

A-7.2) Distribution

(en milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2024	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distribution sur l'année N	180 100	4,20 €	103 076	2,40 €
Total	180 100	4,20 €	103 076	2,40 €

A-7.3) Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Provisions relatives au personnel	1 131	829	799	1 161
Provisions pour risques courant	-	850	-	850
Total	1 131	1 679	799	2 011

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, ainsi que l'exercice de son jugement.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement sur trois ans des charges sociales calculées sur le coût d'attribution des actions gratuites à compter de la date d'attribution du plan. La livraison du plan 2021 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 798 milliers d'euros correspondant à la contribution patronale spécifique.

Les provisions pour risques courant sont constituées à hauteur de 850 milliers d'euros pour couvrir un risque locatif.

A-8) Dettes

L'échéancier des dettes se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 709 721	11 721	11 721	1 698 000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300 464	464	464	300 000	-
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	15 551		2 101	2 038	11 412
. Titres de créances négociables (NEU CP)	185 000		185 000	-	-
. Autres emprunts (Colonial)	563 218	1 218	563 218	-	-
. Groupe et associés	2 991	7	2 991	-	-
Avances et acomptes reçus sur locations	13 806		13 806	-	-
Dettes fournisseurs	6 864	5 695	6 864	-	-
Dettes sociales	8 788	6 471	8 788	-	-
Dettes fiscales	1 977		1 977	-	-
Dettes sur immobilisations	27 951	21 699	27 951	-	-
Autres dettes	8 254	1 997	8 254	-	-
Total	2 844 585	49 272	833 135	2 000 038	11 412

Le poste « Dettes sur immobilisations » correspond principalement aux factures de travaux de restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, et Scope.

Les dettes sociales incluent la participation, l'intéressement, et les provisions pour salaires variables.

La variation des emprunts obligataires se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation 2024-2023
Emprunt obligataire 2018	504 459	504 447	12
Emprunt obligataire 2020	604 170	604 155	15
Emprunt obligataire 2021	601 092	601 087	5
Total	1 709 721	1 709 689	32

B- Notes sur le résultat

B-1) Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	2024	2023
Revenus locatifs	89 734	60 180
Revenus des mandats de gestion externe	2 209	2 536
Sous-total	91 943	62 716
Mise à disposition du personnel	1 745	1 923
Autres prestations de service	184	180
Sous-total	1 929	2 103
Total	93 872	64 819

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 93 872 milliers d'euros contre 64 819 milliers d'euros au titre de 2023, soit une hausse de 29 052 milliers d'euros (+44.82%) à la suite d'un changement de méthode comptable rétrospective à compter du 1^{er} janvier 2024.

L'impact de l'étalement des mesures d'accompagnement consenties aux locataires à hauteur de 31 593 milliers d'euros au titre de l'exercice 2024, reporte une partie des charges engagées par la société sur les exercices futurs.

B-2) Détail des reprises sur provisions et transferts de charges

(en milliers d'euros)	2024	2023
Reprises provision créances douteuses	80	617
Reprises provision risques et charges	799	8 832
Reprises dépréciation immeuble	-	-
Sous-total	879	9 449
Charges et taxes refacturées aux locataires	18 389	16 321
Autres transferts de charges	1 759	5 812
Sous-total	20 148	22 133
Total	21 027	31 582

B-3) Détail des autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	2024	2023
Charges refacturées	12 714	10 183
Autres services et charges	14 743	16 733
Total	27 457	26 916

B-4) Détail des impôts et taxes

(en milliers d'euros)	2024	2023
Taxes récupérables	9 330	6 561
Autres impôts et taxes	1 187	3 482
Total	10 517	10 043

B-5) Ventilation des charges du personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total 2024	Total 2023
Salaires et traitements				
Rémunérations	11 293	-	11 293	9 805
Sous-total	11 293	0	11 293	9 805
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	2 743	-	2 743	3 197
Autres charges de personnel	1 820	-	1 820	555
Sous-total	4 563	0	4 563	3 752
Total	15 856	0	15 856	13 557

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunérations de base, variable, avantages en nature, droits, épargne salariale, indemnités de rupture, etc...) s'élève à 5 151 milliers d'euros en 2024 (contre 3 143 milliers d'euros en 2023).

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 191 milliers d'euros en 2024.

B-6) Effectif moyen

(en nombre)	2024	2023
Concierges	-	1
Agents de maîtrise	10	12
Cadres	52	54
Total	62	67

B-7) Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	2024	2023
Dividendes perçus :		
. SA Segpim	1 889	434
. SCI Parchamps	1 862	3 072
. SCI Parhaus	3 206	3 214
. SCI Pargal	-	2 993
. SAS Cloud	12 750	1 344
. SAS 92 Champs-Elysées	11 220	-
. SCI Pasteur 123	-	1 082
Revenus de titres immobilisés :	-	-
. SCI 103 Grenelle	6 555	3 812
. SCI Paul Cézanne	11 285	3 603
. SCI Washington	18 969	17 267
. SNC Condorcet Holding	2 229	4 666
. SCI Pasteur 123	5 818	5 995
Sous-total	75 783	47 483
Produits d'intérêts des instruments dérivés	6 073	3 793
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	34 939	33 890
Autres produits financiers	-	12
Sous-total	41 012	37 695
Charges financières activées (a)	1 699	2 880
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	18	-
Reprise sur dépréciations de titres de participations (b)	54 501	-
Sous-total	56 218	2 880
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	153	251
Sous-total	153	251
Produits financiers	173 166	88 309
Provision prime de remboursement des obligations	4 733	4 705
Dépréciation des titres de participations (b)	3 815	64 851
Dépréciation des VMP	-	18
Sous-total	8 548	69 574
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	34 810	33 230
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	4 069	7 345
Intérêts des comptes bancaires	18	64
Intérêts des autres emprunts (Colonial)	16 700	6 872
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	10 097	13 434
Commissions bancaires liées aux emprunts	5 806	5 450
Charges sur instruments financiers	-	478
Sous-total	71 500	66 873
Charges financières	80 048	136 447

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble Scope.

(b) Les dépréciations des titres de participation sont expliquées en A-1-3).

B-8) Détail du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	2024	2023
Mise au rebut d'actifs immobilisés (a)	-3 277	44 936
Valeur des titres transférés aux bénéficiaires de plans d'actions gratuites au cours de l'exercice	0	-2 407
Frais sur acquisitions titres de participation	-	0
Plus et moins-values sur rachats d'actions	15	-65
Dotations aux amortissements et aux provisions réglementées	-1 332	-1 137
Autres produits et charges exceptionnels	59	141
Dégrèvements d'impôts reçus	1 308	14
Total	-3 227	41 482

(a) Dont la mise au rebut un montant de 3 199 milliers d'euros à la suite des travaux de curage de l'immeuble Scope.

B-9) Détail des impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	2024	2023
Impôts sur les sociétés	91	-
Total	91	0

C- Informations sur les parties liées

Les éventuelles transactions avec les parties liées (sauf filiales) ne sont pas d'importance significative, ou ne sont pas relatives à des transactions qui ne seraient pas conclues à des conditions normales de marché.

Il n'y a pas eu d'engagement hors bilan avec ces entreprises liées.

D- Engagements hors bilan

Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	20 650	1 567	5 248	13 835
Cautions fournisseurs	21 683	1 793	19 890	-
Lignes de crédit confirmées non utilisées				
Prêt d'Actionnaire LT				500 000
Emprunt BECM	140 000		140 000	
Emprunt CAIXABANK	100 000		100 000	
Emprunt SABADELL	50 000		50 000	
Emprunt CADIF	145 000		145 000	
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000	100 000		
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	835 000		835 000	
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000		100 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	100 000		100 000	

Détail du portefeuille de couverture

Le portefeuille de couvertures du Groupe SFL comprend les éléments suivants au 31 décembre 2024 :

- Contrepartie : CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,6250%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 14 novembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans.
- Contrepartie : Société Générale ; swap de taux contre E3M, SFL payeur du taux fixe à 2,4920%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.
- Contrepartie : CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4240%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.
- Contrepartie : CADIF. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4925%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.
- Contrepartie : CACIB. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,3750%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap est à départ forward au 28 janvier 2025, pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans.

Valeur de marché des instruments de couverture	Nominal	Maturité	31/12/2024	31/12/2023
SWAP CIC 2.625%	100 000	nov.-27	-1 472	-993
SWAP SOC GEN 2.492%	100 000	déc.-29	-1 594	-935
SWAP CIC 2.4240%	100 000	déc.-29	-1 276	-562
SWAP CADIF 2.4925%	200 000	déc.-29	-3 193	-1 874
SWAP CACIB 2.375%	100 000	janv.-30	-1 103	-1 190
			-8 638	-5 554

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2024, les engagements sur travaux s'élèvent à 95 998 milliers d'euros (contre 25 082 milliers d'euros en 31 décembre 2023), dont 83 899 milliers d'euros concentrés sur l'immeuble Scope.

Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2024 s'élève à 966 milliers d'euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,10% (contre 3.44 % au 31 décembre 2023) et d'un taux de revalorisation de 2,30 % (identique au 31 décembre 2023).

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite, les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.

- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

- Gratification d'ancienneté :

Les accords conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire :

- aux salariés relevant de la convention collective de l'immobilier dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises sont retenus pour justifier des 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail ;
- aux salariés relevant de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles atteignant 25 ans de service.

Aucun autre avantage post emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, SFL n'ayant pas d'engagement de ce type, elle n'y présente aucune sensibilité.

E- Consolidation

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Inmobiliara Colonial SA, société de droit espagnol cotée à la bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).

Annex 3
By-laws of Colonial upon completion of the Merger

Estatutos Sociales de
Colonial SFL, SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO SOCIAL Y DURACIÓN DE LA SOCIEDAD	4
Artículo 1. Denominación	4
Artículo 2. Domicilio, sucursales y página web corporativa.....	4
Artículo 3. Objeto social	4
Artículo 4. Duración.....	5
TÍTULO II. CAPITAL SOCIAL	5
Artículo 5. Capital social.....	5
Artículo 6. Aumento y reducción de capital.....	5
Artículo 7. Condición de accionista	6
Artículo 8. Derechos de los accionistas	6
Artículo 8 bis. Prestaciones accesorias	6
Artículo 9. Indivisibilidad de las acciones	10
Artículo 10. Derechos reales y gravámenes	10
Artículo 11. Transmisibilidad de acciones.....	10
Artículo 12. Certificados	10
TÍTULO III. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD	11
Artículo 13. Órganos Sociales	11
Artículo 14. Junta General.....	11
Artículo 15. Clases de Juntas	11
Artículo 16. Convocatoria	11
Artículo 17. Facultad y obligación de convocar	12
Artículo 18. Derecho de información	12
Artículo 19. Derecho de asistencia.....	13
Artículo 19 bis. Junta General exclusivamente telemática	14
Artículo 20. Representación y voto a distancia	14
Artículo 21. Constitución	15
Artículo 22. Constitución especial.....	15
Artículo 23. Presidencia, Secretaría y mesa de la Junta	15
Artículo 24. Lista de asistentes	15
Artículo 25. Adopción de acuerdos.....	16
Artículo 26. Acta de la Junta	16
Artículo 27. Órgano de administración	17
Artículo 28. Duración del cargo y prohibiciones	17
Artículo 29. Composición, constitución, adopción de acuerdos, régimen interno y delegación de facultades.....	17
Artículo 30. Retribución	19
Artículo 31. Las Comisiones del Consejo.....	20
Artículo 32. Comité de Auditoría y Control.....	21

Artículo 33. Comisión de Nombramientos y Retribuciones	23
TÍTULO IV. DEL EJERCICIO SOCIAL Y DE LAS CUENTAS ANUALES	24
Artículo 34. Ejercicio social.....	24
Artículo 35. Cuentas anuales	25
Artículo 36. Depósito de cuentas anuales.....	25
Artículo 37. Reservas. Distribución de dividendos	25
Artículo 37 bis. Reglas especiales para la distribución de dividendos.....	25
TÍTULO V. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN	26
Artículo 38. Disolución	26
Artículo 39. Reparto haber social	26

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO SOCIAL Y DURACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 1. Denominación

La sociedad se denomina Colonial SFL, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Colonial**”) y se rige por los presentes Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), y demás disposiciones que le sean aplicables.

Artículo 2. Domicilio, sucursales y página web corporativa

La Sociedad es de nacionalidad española y tiene su domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, nº52.

Por decisión del Órgano de Administración podrá cambiar su domicilio dentro del territorio nacional y establecer, suprimir o trasladar cuantas delegaciones, sucursales, depósitos y representaciones se consideren convenientes o necesarios para el mejor desarrollo del objeto social, tanto en España como en el extranjero.

La Sociedad contará con una página web corporativa aprobada por la Junta General que constará en el Registro Mercantil. El Consejo de Administración podrá acordar la modificación, supresión y el traslado de la página web corporativa.

Artículo 3. Objeto social

La Sociedad tiene como objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o extranjero:

- 1º La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- 2º La tenencia de participaciones en el capital de 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 3º 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.
- 4º 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.

Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas

que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% 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, incluyendo, en todo caso, la administración, rehabilitación y explotación de bienes inmuebles así como la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Artículo 4. Duración

La duración de la Sociedad se establece por tiempo indefinido; esto no obstante, la Junta General podrá, con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley y en los presentes Estatutos, acordar en cualquier momento su disolución y liquidación, así como la fusión con otras o la escisión en otra u otras sociedades.

La Sociedad dio comienzo a sus actividades el día del otorgamiento de la escritura fundacional.

TÍTULO II. CAPITAL SOCIAL

Artículo 5. Capital social

El capital social se fija en MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (1.568.361.717,50 euros), dividido en 627.344.687 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas de 2,50 EUROS de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

La llevanza del registro contable de las acciones corresponderá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear) y a las entidades participantes en la misma.

La Sociedad o un tercero nombrado por la misma tendrán derecho a obtener en cualquier momento del depositario central de valores la información que permita determinar la identidad de sus accionistas.

Artículo 6. Aumento y reducción de capital

El capital social podrá ser aumentado o reducido por acuerdo de la Junta General. La propia Junta General fijará las formas de llevar a efecto el aumento o la reducción y los plazos y fechas en que los desembolsos o reembolsos a que hubiere lugar hayan de producirse. Asimismo fijará,

en su caso, las normas necesarias para el ejercicio por los accionistas del derecho de suscripción preferente que pueda corresponderles.

No obstante, la Junta General, dentro de las limitaciones que establece la Ley, podrá delegar en el Consejo de Administración (i) 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 decida, sin previa consulta a la Junta General; y (ii) la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta. Asimismo, la delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en los términos previstos en la Ley.

Artículo 7. Condición de accionista

En caso de litigio respecto de la titularidad de una acción, la Sociedad reconocerá como propietario a quien figure como tal inscrito en los asientos del registro contable de conformidad con la legislación aplicable en materia de anotaciones en cuenta y mercado de valores, y mientras que por la autoridad judicial no se disponga y sea notificada cosa distinta.

Artículo 8. Derechos de los accionistas

La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista, e implica para éste el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos y en los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos y a la Ley.

Artículo 8 bis. Prestaciones accesorias

Los accionistas de la Sociedad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en este artículo estarán obligados al cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación.

Las prestaciones accesorias previstas en este artículo no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado. Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo y en el artículo 37 bis de estos Estatutos, queda autorizada expresamente a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorias) por actos inter vivos o mortis causa.

1. Obligaciones de comunicación para accionistas titulares de participaciones significativas
 - (a) Todo accionista que sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Ésta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el dividendo distribuido por la Sociedad está sujeto para dicho accionista a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

Los porcentajes de participación y tributación indicados en el párrafo anterior se corresponden con los previstos en el artículo 9.2 de 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**”) y, consecuentemente, se entenderán automáticamente modificados en caso de que esta norma fuera modificada o sustituida por otra.

Cuando el titular de las acciones al que se refiere este apartado sea:

- (i) Una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria.
 - (ii) Una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas.
 - (iii) Una entidad en atribución de rentas (“*look through entity*”), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes.
- (b) Igualmente, como consecuencia de la elección por parte de Colonial en Francia por el régimen fiscal de sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (*Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées*, “**Régimen SIIC**”), todo accionista que no sea persona física y que sea titular, directo o indirecto, de acciones de Colonial en porcentaje igual o superior al 10% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Colonial. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo.

Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para dicho accionista el dividendo distribuido por la Sociedad da lugar al devengo y obligación de pago por parte de la Sociedad del gravamen francés regulado en el artículo 208 C II *ter* del *Code Général des Impôts* francés (el “**Code Général des Impôts**”).

En este sentido, conforme a este artículo del *Code Général des Impôts*, Colonial deberá abonar a la Administración Tributaria Francesa un gravamen específico del 20% calculado sobre el dividendo distribuido o que se considere distribuido con cargo a los beneficios y ganancias de su actividad en Francia que estén exentos del Impuesto sobre Sociedades francés en virtud del Régimen SIIC, cuando el impuesto o impuestos sobre la renta acumulados sobre dicho dividendo pagado(s) por dichos accionistas sea(n) inferior(es) a un tercio (1/3) del tipo vigente en ese momento del Impuesto sobre Sociedades francés.

Los porcentajes de participación y tributación indicados en el presente apartado (b) se corresponden con los previstos en el *Code Général des Impôts* y, consecuentemente, se

entenderán automáticamente modificados en caso de que esta norma fuera modificada o sustituida por otra.

Cuando el titular de las acciones sea una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación referidos en este apartado se referirán a cada uno de los de los referidos terceros y no a los de la entidad depositaria.

- (c) Todo accionista, mientras se encuentre dentro de alguno de los supuestos previstos en los apartados (a) y (b) anteriores, deberá:
 - (i) comunicar al Consejo de Administración toda adquisición o transmisión de acciones de la Sociedad, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas;
 - (ii) aportar, dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que Colonial acuerde en cada momento la distribución de cualquier dividendo o importe análogo (e.g. reservas), certificados de tributación conforme a lo previsto en los apartados (a) y (b) anteriores. A estos efectos, la Sociedad comunicará al mercado, mediante la publicación del correspondiente hecho relevante, cualquier acuerdo de distribución de dividendos por parte de Colonial, indicando en cada caso a qué fecha o fechas de referencia se deberá referir la información contenida en los citados certificados, todo ello con el objeto de cumplir con las obligaciones tributarias vigentes en cada momento; y
 - (iii) suministrar (o solicitar a terceros para que suministren) por escrito al Consejo de Administración la información que la Sociedad le requiera en relación con la titularidad efectiva de las acciones o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o terceras personas son susceptibles de encontrarse en alguno de los supuestos descritos en los apartados (a) y (b) anteriores. La Sociedad podrá efectuar dicho requerimiento en cualquier momento y podrá enviar uno o más requerimientos de información sobre las mismas acciones.
- (d) Lo dispuesto en los apartados (a) a (c) anteriores será igualmente de aplicación a aquellas personas que sean titulares de derechos económicos, de derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones de la Sociedad en los porcentajes indicados en los apartados (a) y (b) anteriores.
- (e) Si el obligado a informar incumpliera lo previsto en los apartados (a) a (c) anteriores, el Consejo de Administración entenderá que el dividendo está exento de tributación para dicho accionista o que tributa a un tipo de gravamen inferior a los previstos en los apartados (a) y (b) anteriores.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al accionista que incumpliera las obligaciones de información previstas en los apartados anteriores, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el

país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad por la solicitud de dicho informe se considerará, en todo caso, como indemnización a los efectos previstos en el presente artículo.

2. Obligaciones de indemnización para accionistas titulares de participaciones significativas

(a) En aquellos casos en los que, como consecuencia de que cualquiera de los accionistas que se encuentren en alguno de los presupuestos establecidos en el epígrafe 1 del presente artículo de los Estatutos Sociales, se ocasionara:

(i) la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya; o

(ii) la obligación para la Sociedad de satisfacer a la Administración Tributaria Francesa el gravamen específico previsto en el artículo 208 C II *ter* del Code Général des Impôts, o en la norma que lo sustituya,

los referidos accionistas tendrán la obligación de indemnizar a la Sociedad por el perjuicio causado, todo ello conforme a lo previsto en los apartados siguientes.

(b) El importe de la indemnización para cada accionista que hubiera causado el perjuicio será el resultado de la suma de:

(i) el gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo a dicho accionista que se incluya en la base para el cálculo del gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya; y

(ii) cualquier importe del gravamen específico previsto en el artículo 208 C II *ter* del Code Général des Impôts, o en la norma que lo sustituya, que deba abonar la Sociedad a la Administración Tributaria Francesa de acuerdo con el Code Général des Impôts con respecto al dividendo pagado a dicho accionista.

En todo caso, se deberá mantener completamente indemne a la Sociedad frente al perjuicio causado como consecuencia del tipo de gravamen efectivo al que esté sujeto para los accionistas el dividendo distribuido por la Sociedad. En este sentido, la indemnización incluirá en todo caso la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades pudiese gravar el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del perjuicio causado y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo por parte de Colonial.

A efectos ejemplificativos, se incluye como **Anexo I** a estos estatutos fórmulas para el cálculo de la indemnización.

- (c) Se considerará obligado a indemnizar quien, por su participación y particularidades tributarias, hubiera ocasionado el perjuicio a la Sociedad conforme a lo previsto en el apartado (a) del presente epígrafe 2. A estos efectos, el causante tendrá la obligación de indemnizar, y Colonial el derecho a reclamarle, el importe total correspondiente a la indemnización calculada conforme a lo previsto en el apartado (b) del presente artículo, con independencia de que el accionista hubiera transmitido posteriormente todas o algunas de sus acciones de la Sociedad.
- (d) Las indemnizaciones previstas en los apartados anteriores serán compensadas con los dividendos presentes y futuros que deba percibir el accionista en los términos dispuestos en el artículo 37 bis de estos Estatutos, así como con cualesquiera otros importes que le adeude la Sociedad. No obstante, Colonial podrá exigir, en caso de que lo considere conveniente, las indemnizaciones previstas en los apartados anteriores en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho.
- (e) El deber de indemnización previsto en el presente epígrafe 2 se aplicará igualmente a los accionistas que, con independencia del tipo de gravamen al que esté sometido para dicho accionista el dividendo que reciba de la Sociedad, hubiera incumplido las obligaciones de información previstas en el epígrafe 1 anterior del presente artículo.
- (f) En aquellos casos en los que la satisfacción total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá compensar o exigir en un mismo ejercicio un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado (b) de este artículo.

Artículo 9. Indivisibilidad de las acciones

Las acciones son indivisibles. En caso de copropiedad el registro contable deberá hacer constar el nombre de todos los cotitulares, los cuales responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista, y deberán designar una sola persona que ejercite en su nombre los derechos inherentes a su condición de accionista. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre acciones.

Artículo 10. Derechos reales y gravámenes

La constitución de derechos reales u otra clase de gravámenes sobre las acciones habrá de ser inscrita en la cuenta correspondiente. La constitución del gravamen será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la correspondiente inscripción.

Artículo 11. Transmisibilidad de acciones

La transmisión de acciones tendrá lugar por transferencia contable y será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la inscripción.

El tercero que adquiera a título oneroso las acciones de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitir las no estará sujeto a reivindicaciones, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa grave.

Artículo 12. Certificados

Cuando se considere necesario, la legitimación para la transmisión y para el ejercicio de los derechos de accionista podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados en los que constará la identidad del titular y, en su caso, de los derechos reales o gravámenes, la identificación del emisor y de la emisión, la clase, el valor nominal y el número de acciones que comprendan, la referencia o referencias de registro o numéricas correspondientes y su fecha de expedición. También constará la finalidad del certificado y su plazo de vigencia.

Los certificados sólo serán expedidos a solicitud del titular de las acciones y de conformidad con los asientos del registro contable por la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear) o sus entidades participantes.

TÍTULO III. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Artículo 13. Órganos Sociales

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

A) DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Artículo 14. Junta General

Los accionistas constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por mayoría simple, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de estos Estatutos, en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. Quedan a salvo los derechos de separación e impugnación establecidos en la Ley.

Las Juntas Generales se celebrarán en la localidad española que, con ocasión de cada convocatoria, acuerde el órgano de administración.

Artículo 15. Clases de Juntas

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y habrán de ser convocadas por los administradores. Junta ordinaria es la que debe reunirse dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar, la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Junta extraordinaria es cualquier otra que no tenga la consideración de Junta ordinaria.

Artículo 16. Convocatoria

Toda Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web corporativa y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como mediante cualquier otro medio que resulte exigido conforme a la normativa aplicable, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante lo anterior, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días. Esta reducción del plazo de convocatoria requerirá un acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital

suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente Junta General Ordinaria.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, así como el resto de menciones e información exigibles legalmente para las sociedades cotizadas. Podrá también hacerse constar la fecha, en su caso, de la segunda convocatoria, por lo menos veinticuatro horas después de la primera. En todo caso, se hará mención del derecho de cualquier accionista a obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a su aprobación y en su caso el informe de gestión y el informe de auditores.

Los accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. El ejercicio de este derecho, que en ningún caso podrá ejercitarse respecto a la convocatoria de Junta General Extraordinaria, deberá efectuarse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento a la convocatoria deberá publicarse, como mínimo, con quince días de antelación a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

Asimismo, los accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social, podrán, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta convocada, ya sea Ordinaria o Extraordinaria. A medida que se reciban, la Sociedad asegurará la difusión entre el resto de los accionistas de dichas propuestas y de la documentación que, en su caso, se acompañe, publicándolas ininterrumpidamente en la página web corporativa durante el plazo que determine la normativa vigente.

Artículo 17. Facultad y obligación de convocar

Los Administradores convocarán Junta General siempre que lo estimen necesario o conveniente para los intereses sociales y cuando así lo disponga la Ley. Deberán asimismo convocarla cuando lo soliciten accionistas que representen el tres por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse de acuerdo con el plazo y los requisitos establecidos al efecto en la legislación vigente. Los Administradores confeccionarán el orden del día incluyendo, necesariamente, los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud.

Artículo 18. Derecho de información

Los accionistas podrán solicitar de los administradores, en la forma prevista en el Reglamento de la Junta de Accionistas de la Sociedad, hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito y dentro del mismo plazo, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que la Sociedad hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor. Los

administradores facilitarán la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Las solicitudes de información o aclaraciones que, en relación con los asuntos señalados en el párrafo anterior, formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante la celebración de la Junta General, o por escrito desde el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, serán facilitadas también verbalmente y durante el propio acto de la Junta General por cualquiera de los administradores presentes, a indicación del Presidente. Si no fuera posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, la información pendiente de facilitar será proporcionada por escrito dentro de los siete días siguientes a aquél en que hubiere finalizado la Junta General.

Los administradores están obligados a proporcionar la información a que se refieren los párrafos anteriores salvo en los casos en que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. La vulneración del derecho de información durante la celebración de la Junta General no será causa de impugnación de la Junta General.

No obstante, la información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el accionista será responsable de los daños y perjuicios causados.

Desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web corporativa la información que se exija legalmente y aquella otra que el Consejo de Administración considere conveniente.

A través de la página web corporativa se podrá atender el ejercicio del derecho de información por parte de los accionistas, y se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y demás normativa interna de la Sociedad, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

Las solicitudes válidas de informaciones, aclaraciones o preguntas realizadas por escrito y las contestaciones facilitadas a las mismas por escrito por los administradores se incluirán en la página web de la Sociedad. No obstante, cuando con anterioridad a la formulación de una pregunta concreta, la información solicitada esté disponible de forma clara, expresa y directa para todos los accionistas en la página web de la Sociedad bajo el formato pregunta-respuesta, los administradores podrán limitar su contestación a remitirse a la información facilitada en dicho formato.

Artículo 19. Derecho de asistencia

Podrán asistir y votar en las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, quinientas acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por la Sociedad o

entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

El Consejo de Administración de la Sociedad podrá habilitar, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General, la asistencia remota a la misma de accionistas y representantes por vía telemática y simultánea, en cuyo caso se establecerán por el Consejo de Administración los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas y representantes, de conformidad con lo previsto en la Ley, los presentes Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General, todo lo cual se incluirá en la correspondiente convocatoria.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. No obstante, su presencia no será necesaria para la válida constitución de la Junta.

Asimismo, podrán asistir a la Junta los directivos, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

Artículo 19 bis. Junta General exclusivamente telemática

La Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas y sus representantes, cuando así lo decida el Consejo de Administración.

La convocatoria, celebración y desarrollo de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las garantías y requisitos legales y estatutarios, así como a lo previsto en el Reglamento de la Junta General.

Artículo 20. Representación y voto a distancia

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por cualquier persona. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

Respecto de los casos de solicitud pública de representación y, en particular, del eventual conflicto de intereses del representante, se estará a lo previsto legalmente.

Los accionistas podrán ejercitar o delegar el voto mediante medios de comunicación a distancia, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista y, en su caso, la seguridad de las comunicaciones electrónicas, todo ello con arreglo a la legislación vigente en cada momento.

Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta como presentes.

Desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web corporativa información relativa a

los medios de comunicación a distancia, entre ellos los electrónicos, que los accionistas pueden utilizar para hacer efectivos sus derechos de representación, voto y, en su caso, asistencia.

Artículo 21. Constitución

La Junta General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren accionistas que, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.

Artículo 22. Constitución especial

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones convertibles en acciones o aquéllas que atribuyan a su titular una participación en las ganancias de la Sociedad, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo, el traslado de domicilio al extranjero o cualquier otro asunto que determine la Ley, habrán de concurrir a ella, en primera convocatoria, accionistas que, presentes o representados, posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Artículo 23. Presidencia, Secretaría y mesa de la Junta

Actuará de Presidente en las Juntas el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto, el Vicepresidente de mayor edad de entre los nombrados; y de Secretario, indistintamente, el Secretario o el Vicesecretario del Consejo de Administración. En ausencia de los referidos anteriormente, actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los designados en cada caso por los accionistas asistentes a la reunión.

Junto al Presidente y al Secretario, formarán la mesa de la Junta General los restantes miembros del Consejo de Administración asistentes a la misma.

Artículo 24. Lista de asistentes

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurren.

Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho de voto.

La lista de asistentes figurará al comienzo de la propia acta o se adjuntará a ella por medio de anejo firmado por el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente. Cuando el acta sea notarial bastará con que la lista de asistentes se adjunte a dicha acta.

La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático.

Artículo 25. Adopción de acuerdos

En la Junta General se votarán separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. Aunque figuren en el mismo punto del orden del día, se votarán de forma separada (i) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada Consejero; (ii) en la modificación de los Estatutos Sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia; y (iii) aquellos asuntos en los que así se disponga en los Estatutos.

Los acuerdos sociales de la Junta se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en ella, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. En los supuestos previstos en el artículo 22 de estos Estatutos, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Cada acción da derecho a un voto.

Para cada acuerdo se determinará el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

Los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones se publicarán íntegros en la página web corporativa dentro de los cinco días siguientes a la finalización de la Junta General.

Artículo 26. Acta de la Junta

De los acuerdos de la Junta se levantará acta por el Secretario en la que se recogerán los acuerdos aprobados y todos los requisitos y circunstancias que, conforme a las normas vigentes, han de contenerse en la misma. El acta de la Junta deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto y dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación. Las certificaciones de las actas serán expedidas, y los acuerdos se elevarán a público, por las personas legitimadas para ello según determinan estos Estatutos y el Reglamento del Registro Mercantil.

Los Administradores podrán requerir la presencia del Notario para que levante acta de la Junta y estarán obligados a hacerlo siempre que, con cinco días de antelación al previsto para la celebración de la Junta, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el uno por ciento del capital social. El acta notarial, que tendrá la consideración de acta de la Junta, no necesitará ser aprobada ni firmada por el Presidente y Secretario de la Junta, debiendo ser transcrita en el Libro de Actas de la Sociedad. Los acuerdos que consten en ella podrán ejecutarse a partir de la fecha de su cierre.

B) DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 27. Órgano de administración

La gestión, administración y representación de la Sociedad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente, centrando su actividad fundamentalmente en la supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad, así como en la consideración de todos aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

La ejecución de sus acuerdos corresponderá a los miembros del Consejo de Administración que éste designe, incluidos el Secretario y el Vicesecretario del Consejo; o al apoderado con facultades de ejecutar los acuerdos sociales.

El Consejo de Administración se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y a la administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas.

Artículo 28. Duración del cargo y prohibiciones

Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración. Para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista.

No podrán ser Administradores los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio.

Tampoco podrán ser Administradores los funcionarios al servicio de la Administración pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la Sociedades, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.

Artículo 29. Composición, constitución, adopción de acuerdos, régimen interno y delegación de facultades

1. El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de cinco miembros y un máximo de quince miembros. Los Consejeros se integrarán en la categoría de Consejeros ejecutivos o Consejeros no ejecutivos. En esta última categoría, podrán tener la condición de Consejeros dominicales, independientes u otros externos. Estos términos tendrán el significado que les atribuya la legislación vigente y que concrete el Reglamento del Consejo de Administración.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados se produjeren vacantes, el Consejo podrá designar a las personas que hayan de ocuparlas hasta la primera Junta General, salvo que ésta estuviera ya convocada, en cuyo caso el Consejo de Administración podrá designar a un Consejero hasta la celebración de la siguiente Junta General.

El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, designará de entre sus miembros a un Presidente y, en su caso, a uno o varios Vicepresidentes, los cuales serán reelegibles y revocables a voluntad del propio Consejo.

El Consejo designará, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a un Secretario y, en su caso, a un Vicesecretario. El Secretario y Vicesecretario podrán o no ser Consejeros. En caso de no ser Consejeros, estos tendrán voz pero no voto. El mismo procedimiento se seguirá para acordar la separación del Secretario y, en su caso, del Vicesecretario. El Vicesecretario podrá asistir a las reuniones del Consejo de Administración en ausencia del Secretario o cuando así lo solicite el Presidente del Consejo.

Cuando así lo decida el propio Consejo y, en todo caso, cuando su Presidente tenga la condición de Consejero ejecutivo, el Consejo de Administración nombrará, con la abstención de los Consejeros ejecutivos, a un Consejero coordinador entre los Consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo de Administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un Consejo ya convocado, coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

El Consejo se reunirá, al menos, una vez al trimestre y, en cualquier caso, siempre que lo convoque el Presidente o quien haga sus veces. El Presidente estará obligado a convocar reunión del Consejo de Administración cuando lo solicite, al menos, un tercio de los miembros del Consejo. En este último caso, si el Presidente, sin causa justificada no lo hubiera convocado en el plazo de un mes, el Consejo podrá ser convocado por los administradores que hayan solicitado la reunión, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social. Adicionalmente, el Consejero coordinador estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo de Administración.

2. Los Consejeros están obligados a asistir personalmente a las reuniones del Consejo de Administración. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro Consejero, la mayoría de sus miembros. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Consejo. No obstante, los Consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo en otro no ejecutivo.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes a la reunión. En caso de empate, decidirá el voto personal de quien fuera Presidente.
4. El Consejero se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado.

La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún Consejero se opone a ello. Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, que estarán firmadas por el Presidente y Secretario.

5. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo podrá delegar permanentemente algunas o todas sus facultades, salvo las excepciones legales, en una comisión ejecutiva así como en uno o varios Consejeros Delegados estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en una comisión ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Artículo 30. Retribución

1. El cargo de Consejero será remunerado.
2. El sistema de remuneración de la Sociedad consistirá en los siguientes conceptos:
 - (i) una remuneración anual fija y determinada por la pertenencia al Consejo y a sus comisiones;
 - (ii) dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones; y
 - (iii) una remuneración referenciada al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinada a los Consejeros. Su aplicación deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

La remuneración de las funciones que están llamados a desarrollar los Consejeros en su condición de tales, como miembros del Consejo de Administración o sus Comisiones, deberá ajustarse al sistema de remuneración previsto en estos Estatutos Sociales y a la política de remuneraciones aprobada.

3. La política de remuneraciones de los Consejeros deberá ajustarse al sistema previsto en el apartado anterior y se aprobará por la Junta General de Accionistas como punto separado del orden del día, para su aplicación durante un periodo máximo de tres ejercicios. No obstante, las propuestas de nuevas políticas de remuneraciones de los Consejeros deberán ser sometidas a la Junta General de Accionistas con anterioridad a la finalización del último ejercicio de aplicación de la anterior, pudiendo la Junta General determinar que la nueva política sea de aplicación desde la fecha misma de aprobación y durante los tres ejercicios siguientes. Cualquier modificación o sustitución de la misma durante dicho plazo requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación en la Ley y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

La política de remuneraciones establecerá cuando menos el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los Consejeros en su condición de tales y los criterios para su distribución en atención a las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos. Corresponde al Consejo de Administración la fijación individual de la remuneración de cada Consejero en su condición de tal dentro del marco previsto en los presentes Estatutos Sociales y de la política de remuneraciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La aplicación del presente sistema de remuneración guardará una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Igualmente, se orientará a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad y evitará la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

4. La remuneración de las funciones ejecutivas de los Consejeros Delegados y demás Consejeros a los que se atribuyan funciones de esa índole en virtud de otros títulos deberá ajustarse a lo previsto en los presentes Estatutos Sociales y, en todo caso, a la política de remuneraciones y contratos aprobados.

La política de remuneraciones establecerá cuando menos la cuantía de la retribución fija anual correspondiente a los Consejeros por el desempeño de sus funciones ejecutivas.

Corresponde al Consejo de Administración la determinación individual de la remuneración de cada Consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas dentro del marco de la política de remuneraciones y de conformidad con lo previsto en su contrato, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

5. El Consejo elaborará un Informe Anual sobre las retribuciones de sus Consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los Consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los Consejeros en dicho ejercicio. El Informe se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General Ordinaria de accionistas.

Artículo 31. Las Comisiones del Consejo

El Consejo de Administración deberá constituir un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrán como función esencial el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad. Sus miembros serán designados por el Consejo de Administración ante el que responderán respecto del ejercicio de sus funciones.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá constituir en su seno comisiones especializadas, determinando su composición, designando a sus miembros y estableciendo las funciones que asume cada una de ellas.

Artículo 32. Comité de Auditoría y Control

El Comité de Auditoría y Control estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de ocho Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración y debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. Formarán parte del Comité de Auditoría y Control el número de Consejeros independientes que determine la Ley en cada momento y uno de ellos, al menos, será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

En su conjunto, los miembros del Comité de Auditoría y Control tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenezca la Sociedad.

El Comité de Auditoría y Control designará a un Presidente de entre sus miembros, que en todo caso habrá de ser un Consejero independiente. El Presidente del Comité de Auditoría y Control deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese.

Adicionalmente, el Comité designará a un Secretario de entre sus miembros, o bien podrá designar como tal al Secretario del Consejo. En ausencia de Secretario del Comité ejercerá sus funciones el Secretario del Consejo o, en su caso, el Vicesecretario del mismo. El Comité podrá designar, en su caso, a un Vicepresidente que tendrá que tener asimismo la condición de independiente.

En todo caso, el Comité podrá contar en sus reuniones con la asistencia técnica del Secretario del Consejo, o del Vicesecretario del mismo, a requerimiento del Presidente del Comité.

Los miembros del Comité cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la Ley, los Estatutos Sociales o, de conformidad con éstos, el Reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control tendrá, como mínimo, las siguientes:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el comité ha desempeñado en ese proceso.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección de conformidad con lo previsto en la normativa vigente, así como las

condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente, sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
7. Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General o el Consejo de Administración y supervisar el procedimiento interno de la Sociedad para aquellas cuya aprobación haya sido delegada.
8. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.
9. La elaboración de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
10. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
11. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo soliciten, al menos, dos de sus miembros o lo acuerde el Presidente, a quien corresponde convocarlo, para el cumplimiento de sus funciones. La convocatoria será válida siempre que se realice por cualquier medio que deje constancia de su recepción.

El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de los miembros presentes o representados. El miembro del Comité afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la

mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

De las reuniones del Comité se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo de Administración.

A través del Reglamento del Consejo de Administración se desarrollarán estas normas relativas al Comité de Auditoría y Control, favoreciendo siempre la independencia en su funcionamiento.

Artículo 33. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por un mínimo de tres y un máximo de ocho Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración y debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. Formarán parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el número de Consejeros independientes que determine la Ley en cada momento.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará a un Presidente de entre sus miembros, que en todo caso habrá de ser un Consejero independiente.

Adicionalmente, la Comisión designará a un Secretario de entre sus miembros; o bien podrá designar como tal al Secretario del Consejo. En ausencia de Secretario de la Comisión ejercerá sus funciones el Secretario del Consejo o, en su caso, el Vicesecretario del mismo. La Comisión podrá designar, en su caso, a un Vicepresidente que tendrá que tener asimismo la condición de independiente.

En todo caso, la Comisión podrá contar en sus reuniones con la asistencia técnica del Secretario del Consejo, o del Vicesecretario del mismo, a requerimiento del Presidente de la Comisión.

Los miembros de la Comisión cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la Ley, los Estatutos Sociales o, de conformidad con éstos, el Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de Accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de

Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.

5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
8. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
9. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá siempre que lo soliciten, al menos, dos de sus miembros o lo acuerde su Presidente, a quien corresponde convocarlo, para el cumplimiento de sus funciones. La convocatoria será válida siempre que se realice por cualquier medio que deje constancia de su recepción.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adaptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados. El miembro de la Comisión se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

De las reuniones de la Comisión se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo de Administración.

A través del Reglamento del Consejo de Administración se desarrollarán estas normas relativas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, favoreciendo siempre la independencia.

TÍTULO IV. DEL EJERCICIO SOCIAL Y DE LAS CUENTAS ANUALES

Artículo 34. Ejercicio social

El ejercicio social comenzará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año.

Artículo 35. Cuentas anuales

La Sociedad deberá llevar, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Comercio, una contabilidad ordenada, adecuada a la actividad de su empresa, que permita un seguimiento cronológico de las operaciones, así como la elaboración de inventarios y balances. Los libros de contabilidad serán legalizados por el Registro Mercantil correspondiente al lugar del domicilio social.

Los Administradores están obligados a formular, en plazo máximo de tres meses a contar desde el cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el Código de Comercio, y deberán estar firmados por todos los Administradores.

Artículo 36. Depósito de cuentas anuales

Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión, los administradores de la Sociedad presentarán ambos documentos, juntamente con la oportuna certificación acreditativa de los acuerdos de la Junta de aprobación de dichas cuentas, debidamente firmadas, y de aplicación del resultado, para su depósito en el Registro Mercantil en la forma que determina la Ley.

Artículo 37. Reservas. Distribución de dividendos

La Junta resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento.

La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

La Junta General o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

Artículo 37 bis. Reglas especiales para la distribución de dividendos

1. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el día o fecha que determine la Junta General o, de ser el caso, el Consejo de Administración, que haya acordado la distribución.
2. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días hábiles siguientes a la fecha que se determine en el acuerdo de distribución de dividendos adoptado por la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración.

3. Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Consejo de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista considerando, en su caso, lo dispuesto a continuación.

A los efectos de calcular el importe a satisfacer a los accionistas en concepto de dividendo, el Consejo de Administración tendrá en cuenta el importe de la indemnización que debieran a la Sociedad aquellos accionistas de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de estos Estatutos, todo ello a los efectos de compensar el importe de la indemnización con el dividendo que tendría derecho a percibir.

En este sentido, los dividendos presentes y futuros que deba percibir el accionista serán compensados con cualesquiera cantidades que debiera dicho accionista a la Sociedad de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de estos Estatutos.

4. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de las prestaciones accesorias detalladas en el artículo 8 bis de estos Estatutos, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer conforme a lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 8 bis de estos Estatutos. Una vez cumplida la prestación accesoria que corresponda, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad conforme a lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 8 bis de estos Estatutos.
5. En la medida en que resulte aplicable, las reglas establecidas en el presente artículo serán también de aplicación en los supuestos de distribución a los accionistas de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas).

TÍTULO V. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 38. Disolución

La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas. En caso de disolución, la liquidación quedará a cargo de los Administradores, que con el carácter de liquidadores, practicarán la liquidación y división con arreglo a los acuerdos de la Junta General y a las disposiciones vigentes, Se exceptúan del periodo de liquidación los supuestos de fusión o escisión total.

Artículo 39. Reparto haber social

Una vez satisfechos todos los acreedores y consignado el importe de sus créditos contra la Sociedad, y asegurados competentemente los no vencidos, el activo resultante se repartirá entre los Accionistas, conforme a la Ley.

ANEXO I: EJEMPLO DE CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN

A continuación se incluye un ejemplo de cálculo de la indemnización, demostrándose cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo:

CASO 1:

Accionista de Colonial que posee acciones de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 5% del capital social y que tributa sobre el dividendo distribuido por la Sociedad a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

$$I_E = DT_E * \% \text{ acc} * GE_E * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))$$

donde:

DT_E : Dividendo total distribuido por Colonial al accionista.

% acc: Porcentaje de acciones del accionista incumplidor.

GE_E: Gravamen especial aplicable en España (actualmente 19%).

I_E: Indemnización por dividendo español recibida por Colonial.

Tg_E: Tributación en España a la que estaría sujeta la renta procedente de la indemnización recibida del accionista incumplidor.

CASO 2:

Accionista de Colonial que no sea persona física que posee acciones de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% del capital social y que tributa sobre el dividendo distribuido por la Sociedad a un tipo de gravamen efectivo inferior al 1/3 del tipo general del impuesto sobre sociedades francés.

$$I_F = DT_F * \% \text{ acc} * GE_F * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))$$

donde:

DT_F : Dividendo total distribuido o que se considere distribuido por Colonial a sus accionistas con cargo a los beneficios y ganancias correspondientes a su actividad en Francia.

% acc: Porcentaje de acciones del accionista incumplidor.

GE_F: Gravamen especial aplicable en Francia (actualmente 20%).

I_F: Indemnización por dividendo francés que recibirá Colonial.

Tg_E: Tributación en España o en Francia a la que estaría sujeta, según el caso, la renta procedente de la indemnización recibida del accionista incumplidor.

CASO 3:

Accionistas de Colonial que cumplan simultáneamente lo previsto en el Caso 1 y en el Caso 2 anterior.

$$I_{E+F} = [DT_E * \% \text{acc} * GE_E * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))] + [DT_F * \% \text{acc} * GE_F * (1 + (Tg_F / (1 - Tg_F)))]$$

donde:

DT_E : Dividendo total distribuido por Colonial al accionista.

DT_F : Dividendo total distribuido o que se considere distribuido por Colonial a sus accionistas con cargo a los beneficios y ganancias correspondientes a su actividad en Francia.

% acc: Porcentaje de acciones del accionista incumplidor.

GE_E: Gravamen especial aplicable en España (actualmente 19%).

GE_F: Gravamen especial aplicable en Francia (actualmente 20%).

I_E: Indemnización por dividendo español recibida por Colonial.

I_F: Indemnización por dividendo francés que recibirá Colonial.

Tg_E: Tributación en España o en Francia a la que estaría sujeta, según el caso, la renta procedente de la indemnización reciba del accionista incumplidor.

Company Bylaws of Colonial SFL, SOCIMI, S.A.

TABLE OF CONTENTS

TITLE I. NAME, DOMICILE, CORPORATE PURPOSE AND DURATION OF THE COMPANY	4
Article 1. Name	4
Article 2. Domicile, branches and company website	4
Article 3. Corporate purpose	4
Article 4. term	5
TITLE II. SHARE CAPITAL.....	5
Article 5. Share capital.....	5
Article 6. Increase and reduction of capital.....	5
Article 7. Shareholder status.....	6
Article 8. Rights of the shareholders	6
Article 8 bis. Ancillary provisions	6
Article 9. Indivisibility of stock.....	9
Article 10. In rem rights and encumbrance.....	9
Article 11. Transferability of shares	9
Article 12. Certificates	9
TITLE III. COMPANY BODIES	10
Article 13. Company Bodies	10
Article 14. General Meeting.....	10
Article 15. Types of Meetings.....	10
Article 16. Call	10
Article 17. Authorization and obligation to call	11
Article 18. Right to information	11
Article 19. Right of attendance	12
Article 19 bis. Virtual-only General Meeting	12
Article 20. Representation and distance voting	13
Article 21. Quorum	13
Article 22. Special circumstances for a quorum of the General Meeting	13
Article 23. Chairman, Secretary and Board of the General Meeting	13
Article 24. List of attendees	14
Article 25. Adoption of Resolutions	14
Article 26. Minutes of the General Meeting.....	14
Article 27. Administrative body.....	15
Article 28. Term in office and bans	15

Article 29. Composition, quorum, adoption of resolutions, internal system, and delegation of powers.	16
Article 30. Remuneration	17
Article 31. Board Committees	18
Article 32. Audit and Control Committee	19
Article 33. Appointments and Remuneration Committee.....	20
TITLE IV. FISCAL YEAR AND ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS	22
Article 34. Fiscal year	22
Article 35. Annual financial statements	22
Article 36. Deposit of annual financial statements	22
Article 37. Reserves. Distribution of dividends	23
Article 37 bis. Special rules for the distribution of dividends	23
TITLE V. DISSOLUTION AND LIQUIDATION.....	24
Article 38. Dissolution	24
Article 39. Distribution of company assets.....	24

TITLE I. NAME, DOMICILE, CORPORATE PURPOSE AND DURATION OF THE COMPANY

Article 1. Name

The company is called Colonial SFL, SOCIMI, S.A. (the “**Company**” or “**Colonial**”) and is governed by these Bylaws and, where any provision is made herein, by the provisions of the consolidated Spanish Limited Liability Companies Law approved by Legislative Royal Decree 1/2010 of 2 July (the “**Spanish Limited Liability Companies Law**”), and any other provisions that may be applicable.

Article 2. Domicile, branches and company website

The Company is a Spanish company and has its registered office in Madrid, Paseo de la Castellana no. 52.

At the decision of its Administrative Body, the Company may change its registered office within Spanish territory and may establish, eliminate or transfer any delegations, branches, deposits and representations as are deemed opportune or necessary to best achieve the corporate purpose, both in Spain and abroad.

The Company shall decide on an approved company website at the General Meeting which shall be on record at the Commercial Registry. The Board of Directors may agree to modify, move, or take down the company website.

Article 3. Corporate purpose

The main corporate purpose of the Company is the exercise of the following activities, in Spain or in other countries:

1. The acquisition and development of urban real estate property for leasing operations.
2. Holding stakes in the share capital of SOCIMIs (*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*, equivalent to **REITs**, i.e., Real Estate Investment Trusts), or in the share capital of other companies that are not based in Spain with the same corporate purpose as SOCIMIs, which are governed by a system similar to that established for SOCIMIs in terms of mandatory policies or policies laid down by law or by corporate bylaws in connection with the distribution of profits.
3. Holding stakes in the capital of other companies, whether based in Spain or abroad, the main corporate purpose of which is the acquisition of urban real estate for leasing operations, which are governed by the same system as that established for SOCIMI in terms of mandatory policies or policies laid down by the laws or corporate bylaws in connection with the distribution of profits, and which meet the investment requisites for these companies.
4. Holding shares or stakes in Real Estate Collective Investment Undertakings regulated by Spain’s Law 35/2003 of 4 November on Collective Investment Undertakings, or any future regulation which may replace same.

The aforementioned activities include, in any case, the power to sell off or encumber any real estate property or shares owned by the Company.

Additionally, along with the economic activity arising from the main corporate purpose, the Company may carry out other ancillary activities, understood as those earning an overall income which accounts for less than 20% of the Company income in whichever tax period or those which may be considered ancillary activities in accordance with the applicable laws at the time, including, in any case, the administration, refurbishment and operation of real estate, and any surveys, reports, appraisals,

valuations and expert opinions; and, in general, provision of consultancy services and real estate advisory services, management, implementation and sale of real estate assets and technical assistance by contract for other companies or public or private bodies.

Any activities which are exclusively attributed by Law to specific companies are expressly excluded as corporate activities.

All activities forming part of the corporate purpose shall be carried out in the manner authorised by the current laws, with express exclusion of any exclusive activities that are conferred on natural persons or legal entities other than this Company by the current legislation.

The activities stipulated may also be carried out by the Company totally or partially in an indirect manner, through stakes in other companies with the same or similar corporate purpose.

Article 4. term

The duration of the Company is established for an indefinite term; notwithstanding the foregoing, the General Meeting may, in accordance with the requirements set out in the Law and in these Bylaws, agree at any time to the dissolution and liquidation and the merger with others or demerger into or from other companies.

The Company started its activities on the date of execution of the foundation deed.

TITLE II. SHARE CAPITAL

Article 5. Share capital

Share capital is set at ONE BILLION FIVE HUNDRED AND SIXTY-EIGHT MILLION THREE HUNDRED AND SIXTY ONE THOUSAND SEVEN HUNDRED AND SEVENTEEN EUROS AND FIFTY CENTS (1,568,361,717.50 euros), divided into 627,344,687 shares, represented by registered book entries with a par value of 2.50 EUROS each, of the same class and series, fully subscribed and paid up.

The accounting records of the shares shall be kept by Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear) and its participating entities.

The Company, or a third party appointed by it, shall be entitled to obtain at any time from the central securities depository the information regarding the identity of its shareholders.

Article 6. Increase and reduction of capital

The share capital may be increased or reduced by agreement by the General Meeting. The General Meeting itself shall set the means of carrying out the increase or reduction of the terms and dates on which the relevant disbursements or reimbursements are to be made. It shall also establish, where applicable, the rules necessary for the exercise by the shareholders of their preferred subscription right.

The General Meeting, subject to the limitations established by Law, may nonetheless delegate to the Board of Directors (i) the authority to resolve an increase in share capital, on one or more occasions, to an amount determined at the time and in the amount decided, without first consulting the General Meeting; and (ii) the authority to establish the date on which the already-adopted resolution to increase share capital is to be implemented in the agreed amount and to establish the relevant conditions, in all matters not covered by the Board resolution. The delegation may also include the authority to exclude the preferred subscription right, upon the terms established by Law.

Article 7. Shareholder status

In case of litigation in respect of the ownership of a share, the Company shall recognize as owner whomever is registered as such in the entries of the accounting records, in accordance with the governing law in matter of account entries and stock market, and provided the judicial authority does not determine and notify otherwise.

Article 8. Rights of the shareholders

The share grants its legitimate owner the status of shareholder and implies the full and complete observance thereby of the provisions of these Bylaws and the resolutions validly adopted by the governing bodies of the Company, while at the same time authorizes them to exercise the rights inherent in such condition, in accordance with these Bylaws and the Law.

Article 8 bis. Ancillary provisions

Company shareholders who are in any of the situations described in this article shall be obliged to comply with the ancillary provisions described below.

The ancillary provisions set out in this article shall not entail any compensation from the Company to the shareholder concerned in each case. Furthermore, without prejudice to the provisions of this article and Article 37 bis of these Bylaws, the transfer of Company shares (including, therefore, this ancillary provision) is expressly authorized for all purposes between the living or as a bequest.

1. Disclosure obligations for shareholders holding significant stakes
 - (a) Any shareholder who holds Company shares in a percentage equal to or greater than 5% of the share capital must disclose this fact to the Board of Directors. Alongside this disclosure, such shareholder must provide a certificate issued by a duly authorized person that certifies for the shareholder the effective tax rate to which the dividend distributed by the Company is subject, together with a statement of whether he/she is the beneficial owner of such dividend. This disclosure obligation is laid down for the purpose of informing the Company if, for this shareholder, the dividend distributed by the Company is subject to an effective tax rate lower than 10%.

The percentage of stake and taxation indicated in the preceding paragraph are those stipulated in Article 9.2 of Law 11/2009 of 26 October governing Real Estate Investment Trusts (the “**SOCIMI Law**”) and, consequently, they are understood to have been automatically changed should this rule be amended or replaced by another.

When the holder of the shares indicated in this section is:

- (i) A depository institution that is formally legitimised as a shareholder under the accounting records but acts on behalf of one or more third parties, then the percentage of stake and taxation referred to in this section are those of such third parties and not of the depository.
- (ii) A foreign entity to which a regime similar to the regime provided in the SOCIMI Law is applicable, then the percentage of stake and taxation provided in this section will relate to each of its shareholders.
- (iii) A look-through entity, then the percentage of stake and taxation provided for in this section shall relate to each of its shareholders or unitholders.

- (b) Also, as a result of Colonial's election for the listed real estate investment companies' regime in France ("**SIIC Regime**"), any shareholder that is not an individual and that directly or indirectly holds shares of Colonial in a percentage equal to or greater than 10% of the share capital must report this fact to the Board of Directors of Colonial. Alongside this disclosure, such shareholder must provide a certificate issued by a duly authorized person that certifies for the shareholder the effective tax rate to which the dividend distributed by the Company is subject, together with a statement of whether he/she is the beneficial owner of such dividend.

This disclosure obligation is laid down for the purposes of informing the Company if, for such shareholder, the effective tax rate for the dividend distributed by the Company gives rise to the obligation to pay the French tax provided for in French law in Article 208 C II ter of the French General Tax Code ("**Code Général des Impôts**").

In this regard, under this Article of the Code Général des Impôts, Colonial must pay to the French treasury a specific tax at a rate of 20% assessed on the dividend distributed or deemed to be distributed out of the profits and gains of its French operation that are exempt from the French corporate income tax pursuant to the SIIC Regime when the cumulative income tax(es) on such dividend paid by these shareholders is less than one third (1/3) of the then applicable French corporate tax rate.

The percentage of stake and taxation referred to in this section (b) correspond to those provided for in the French General Tax Code and, consequently, shall be understood to have been automatically modified should this rule be modified or replaced by another.

When the holder of the shares is a depository institution that is formally legitimised as a shareholder in the accounting records but acts on behalf of one or more third parties, then the percentage of stake and taxation referred to in this section shall relate to those of each such third parties and not of the depository.

- (c) Any shareholder, whenever falling within any of the cases provided in sections (a) and (b) above, must:
- (i) notify the Board of Directors of any acquisition or transfer of Company shares, irrespective of the number of shares acquired or transferred;
 - (ii) provide, within the ten calendar days following the date on which Colonial agrees at any time to distribute any dividend or similar amount (e.g. reserves), tax certificates as provided in sections (a) and (b) above. For this purpose, the Company must, by publishing the related regulatory announcement, report to the market any resolution to distribute dividends, indicating in all cases the date or dates to which the information contained in such certificates refer, in order to comply with the tax obligations applicable at all times; and
 - (iii) provide (or request third parties to provide) the Board of Directors with the information in writing that the Company requires regarding the effective ownership of the shares or interest in them (accompanied, were the Company to so require, by a formal or notarised statement and/or independent evidence), including any information that the Company deems necessary or advisable for the purposes of determining whether these shareholders or third parties are affected by any of the scenarios described in paragraphs (a) and (b) above. The Company may make such a request at any time and may send one or more requests for information on the same shares.

- (d) The provisions of sections (a) to (c) above shall also apply to any persons holding dividend rights, voting rights or financial instruments on Company shares in the percentages stipulated in sections (a) and (b) above.
- (e) If the person subject to the disclosure obligation fails to comply with sections (a) to (c) above, the Board of Directors shall consider that the dividend is exempt of tax for this shareholder or is taxed at a rate lower than those stipulated in paragraphs (a) and (b) above.

Notwithstanding the foregoing, the Board of Directors may request, with a charge to the shareholder failing to comply with the disclosure obligations provided in the preceding paragraphs, a legal report from a prestigious law firm in the country in which the shareholder resides to rule on whether the effective tax rate to which the dividend distributed by the Company is subject for the shareholder. The expenses incurred by the Company in requesting this report shall in all cases be considered as compensation for the purposes stipulated in this article.

2. Compensation obligations for shareholders holding significant stakes

- (a) In cases where, as a result of any of the shareholders being affected by the scenarios established in sub paragraph 1 of this article of the Company Bylaws, the following events arise:
 - (i) the Company is obliged to pay the special rate provided for in Article 9.2 of the SOCIMI Law, or any regulation replacing it; or
 - (ii) the Company is obliged to pay the specific tax provided for in Article 208 C II *ter* of the French tax code, or any regulation replacing it,

such shareholders are required to compensate the Company for the loss caused, as provided in the following sections.

- (b) The amount of compensation for each shareholder having caused the loss is the sum of:
 - (i) any corporate tax expense arising for the Company from payment to this shareholder of the dividend serving as a basis for calculating the special tax provided for in Article 9.2 of the SOCIMI Law, or any regulation replacing it; and
 - (ii) any amount of specific tax provided for in Article 208 C II *ter* of the French tax code that the Company must pay to the French treasury in accordance with the French General Tax Code with respect to dividends paid to such shareholder.

In any case, the Company must be held completely harmless in respect of the losses caused as a result of the effective tax rate to which the dividend distributed to shareholders by the Company is subject. In this regard, compensation shall in all cases include the amount which, once the corporate tax levied on the total amount of compensation has been deducted, offsets the expenses arising from the losses occasioned and the compensation applicable.

The amount of compensation shall be calculated by the Board of Directors, without prejudice to the fact that this calculation may be delegated to one or more directors and to independent third parties. Unless otherwise agreed by the Board of Directors, compensation shall be due the day before payment of the dividend by Colonial.

By way of example, Appendix I to these bylaws includes formulas for calculating compensation.

- (c) A person under the compensation obligation is deemed to be a person who, due to their stake and tax features, has occasioned losses to the Company as stipulated in sub paragraph (a)

herein. For this purpose, the person occasioning losses shall be obliged to indemnify, and Colonial entitled to claim, the full amount corresponding to the compensation calculated in accordance with section (b) of this article, irrespective of whether the shareholder subsequently transferred some or all of his/her shares in the Company.

- (d) The compensation stipulated in the preceding sections shall be offset using any present and future dividends payable to the shareholder in the terms set forth in Article 37 bis of these Company Bylaws, in addition to any other amounts owed by the Company. However, if Colonial should see fit, it may call for the compensation stipulated in the preceding sections at any time, by any methods permitted in law.
- (e) The compensation obligation stipulated in this sub paragraph 2 shall also apply to any shareholders who, irrespective of the tax rate applicable for such shareholders on any dividends received from the Company, have failed to meet the disclosure obligations stipulated in sub paragraph 1 above in this article.
- (f) In cases where the payment in full of the compensation may cause a loss to the Company, the Board of Directors may in the same fiscal year compensate or require an amount less than the amount calculated in accordance with section (b) of this article.

Article 9. Indivisibility of stock

Stock is indivisible. In case of joint ownership, the accounting record shall state the name of all co-owners, which shall be jointly responsible to the Company for any obligations derived from their shareholder capacity, and must designate a single person to exercise, on their name, the rights inherent in their shareholder capacity. The same rule shall apply to the other cases of joint ownership of rights to shares.

Article 10. In rem rights and encumbrance

The establishment of in rem rights or other sorts of encumbrance on the shares must be registered in the relevant account. The creation of the encumbrance shall be enforceable upon third parties as of the respective registry thereof.

Article 11. Transferability of shares

The transfer of shares shall take place by accounting transfer and shall be enforceable upon third parties as of the respective registration.

The third party acquiring the shares for valuable consideration from a person that, according to the accounting record entries, is legitimately entitled to transmit them, shall not be subject to claims, unless at the time of their acquisition they have acted in bad faith or with gross negligence.

Article 12. Certificates

When deemed necessary, the legal status to transfer and exercise the rights of the shareholder may be credited by presenting certificates showing the identity of the owner and, where applicable, the true rights or encumbrance, the identification of the issuer and of the issue, the class, the par value and number of shares they include, the respective registry or numerical reference or references and their date of issue. The purpose of the certificate and its effective term shall also be shown.

The certificates shall solely be issued at the request of the owner of the shares and in accordance with the entries of the accounting registry by Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear) or its participating entities.

TITLE III. COMPANY BODIES

Article 13. Company Bodies

The bodies governing the Company are the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors.

A) GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Article 14. General Meeting

The shareholders, assembled in a duly-convened General Meeting, shall decide, on simple majority as provided by Article 25 hereof, the matters that are within the jurisdiction of the Meeting. All shareholders, including dissidents and those not attending the meeting, shall be subject to the resolutions reached by the General Meeting. This shall not apply to the rights of separation and challenged established by Law.

General Meetings shall be held at such Spanish locale as agreed by the administrative body in attention to each call.

Article 15. Types of Meetings

General Meetings may be annual or extraordinary, and must be called by the administrators. An annual general meeting is to be held within the first six months of each year to, where applicable, vote on company performance, the accounts for the previous year and resolve upon the applying of the results. An extraordinary general meeting is any other not deemed an annual general meeting.

Article 16. Call

All General Meetings must be called by a notice published in the Official Spanish Gazette of the Commercial Registry or in one of the major newspapers in Spain, on the company website and on the website of the Spanish Securities Market Commission, and any other means as is required under applicable regulations, at least one month prior to the date set for it to be held.

Notwithstanding the above, Extraordinary General Meetings can be called within a minimum of fifteen days in advance. This shorter period for notice shall require an express resolution adopted by the Ordinary General Meeting with an approving vote of minimum two thirds of subscribed capital with voting rights, and the notice shall not exceed the date of the following Ordinary General Meeting.

The notice shall state the name of the Company, the date and time of the meeting at first call, the office of the person or persons making the call and the agenda, which shall include the issues to be addressed, and any other mentions and information legally required for listed companies. The notice may also indicate the date of the second call, where applicable, at least twenty-four hours after the first. In any case, mention shall be made to the right of any shareholder to obtain from the Company, immediately and free of charge, any documents to be submitted for approval and, where applicable, the performance report and auditors report.

Shareholders representing minimum three per cent of the share capital can request the publication of a complement to the notice of an Ordinary General Meeting of Shareholders, including one or more points in the agenda, if and when the new points have a justification attached or, if applicable, a justified motion. The exercise of this right, which may by no means be exercised in respect of the call to an Extraordinary General Meeting must be made by reliable notice, to be received at the company registered office, within five days of the publication of the call. The complement to the notice shall be published a minimum fifteen days in advance of the date scheduled for the General Meeting.

Furthermore, shareholders representing at least three percent of the share capital may, within five days of the publication of the call, present reasoned agreement proposals on matters already included, or to be included in the Agenda of the General Meeting called, whether Annual or Extraordinary. As they are received the Company shall assure that said proposals and documentation is broadcast among the remaining shareholders, as attached, publishing them without interruption on the company web page during the period determined by current standards.

Article 17. Authorization and obligation to call

The administrators shall call the General Meeting whenever it is deemed necessary or convenient to the interests of the Company and when so required by Law. A Meeting must also be called when requested by shareholders representing three percent of the share capital, stating in their application the matters to be addressed thereat. In this case the General Meeting shall call the meeting to be held in accordance with the period and requirements established for said purpose by current legislation. The Administrators shall prepare the agenda including, necessarily, the matters subject to the request.

Article 18. Right to information

The shareholders may request of the administrators, as provided by the Regulations of the General Meeting of Shareholders of the Company, up to the fifth day preceding that established for holding the Meeting, the information or clarifications deemed necessary regarding the items on the agenda, or presenting any questions they deem relevant in writing. The shareholders can likewise make a written request within the same period, asking that the directors provide the clarifications that they deem appropriate on information available to the public that may have been facilitated by the Company to the Spanish Securities Market Commission since the date of the last General Meeting, and regarding the auditor's report. The directors shall provide the information in writing until date set for the General Meeting.

Requests for information or clarifications, in relation to the matters indicated in the preceding paragraph, presented by the shareholders verbally to the Chairman during the holding of the General Meeting, or in writing as of the fifth day prior to that set for holding the General Meeting, shall also be provided verbally and during the holding of the General Meeting by any of the administrators in attendance, following instructions from the Chairman. Should it not be possible to satisfy the right of the shareholder at that time, the information that has not be submitted shall be furnished in writing within the seven days following that on which the General Meeting has ended.

The administrators are required to provide the information referenced in the preceding paragraphs, except in the cases where such information is not necessary for the protection of the rights of the shareholder, or there are objective reasons to consider that it could be used for purposes outside of the company, or its disclosure could be damaging to the Company or the related companies. Violation of the right to information during the course of the General Meeting shall not be a cause for challenging the General Meeting.

Nevertheless, the information request cannot be refused when the request is supported by shareholders representing at least twenty-five per cent of the share capital. The shareholder shall be responsible for any harm and damages that may be caused by the abusive or harmful use of the information requested.

From the publication of the notice of the call and until the holding of the General Meeting, the Company must publish, uninterruptedly on its company website, all the information legally required and such other as the Board of Directors deems convenient.

On the company website, the exercise of the right to information by the shareholders may be serviced, and the documents and information required under the Law, these Bylaws and the other internal regulations of the Company shall be published, along with any information deemed convenient to be made available to the shareholders and investors by these means.

Valid requests for information, clarification or questions made in writing and the response made to same by the directors, in writing, shall be included on the company web page. However when the information requested is clear and expressly and directly available to all shareholders on the web page of the Company in a question-response form, before the specific question has been made, then the directors can limit their response to sending the information that was facilitated in that form.

Article 19. Right of attendance

Shareholders may attend and vote at General Meetings, directly or duly represented, when themselves or as a group they hold at least five hundred shares, which must be registered in the registry of account entries five days prior to the date for which the General Meeting is scheduled and this is credited by the presentation, at the company's registered office or at the entities indicated in the call, of the respective certificate of legitimate status or the attendance card issued by the Company or entities responsible for keeping the registry of account entries, or by any other means permitted by current legislation.

The Company's Board of Directors may enable, for each General Meeting, remote attendance by the shareholders and proxies by electronic means concurrently. In such event, the Board of Directors will establish the terms, forms and means set for shareholders and proxies to exercise their rights, in accordance with the laws, these Company Bylaws and the Regulations of the General Meeting. All this will be included in the notice of the meeting.

The members of the Board of Directors must attend the General Meetings. Their attendance shall nonetheless not be required to constitute a quorum of the General Meeting.

The General Meetings may also be attended by the executives, technicians and other persons that, in the opinion of the Board of Directors, are interested in the proper performance of company matters and whose participation at the General Meeting, when necessary, could be useful to the Company. The Chairman of the General Meeting can authorize the attendance of any person that he deems appropriate, although the Meeting can revoke that authorization.

Article 19 bis. Virtual-only General Meeting

The General Meeting may be called to be held solely virtually and, therefore, without the physical attendance of the shareholders and their representatives, when the Board of Directors so agrees.

Any virtual-only General Meeting will be called, held and carried out in accordance with all the necessary guarantees and legal and statutory requirements, and in line with the Regulations of the General Meeting.

Article 20. Representation and distance voting

All shareholders with a right to attend can be represented in the General Meeting by any person. Such representation must be granted in writing and specifically for each General Meeting, upon the terms and with the scope established in the Spanish Limited Liability Companies Law (LSC).

Representation may be revoked at any time. The personal attendance by their principal at the General Meeting shall be tantamount to their revocation.

Regarding the cases of a public request for representation and, specifically, of the possible conflict of interests of the representative, the provisions of the law shall apply.

Shareholders may exercise or delegate the vote by distance communication media, as provided by the Regulations of the General Meeting, provided the identity of the shareholder is duly guaranteed and, where applicable, the safety of the electronic communications, all in accordance with the laws applicable from time to time.

Shareholders who issue their votes from a remote location shall be considered as present for purposes of constituting a quorum of the General Meeting.

From the publication of the notice of the call and until the General Meeting is held, the Company shall publish uninterruptedly on its company website information relating to the distance communication media, including electronic mediums, that they shareholders may use to exercise their rights of representation, vote and, where applicable, attendance.

Article 21. Quorum

A quorum of the General Meeting, whether Annual or Extraordinary, shall be constituted on first call when attended by shareholders, in person or by proxy, accounting for at least twenty-five percent of the subscribed capital with voting rights. A quorum of the General Meeting shall be constituted on the second call with the amount of capital present.

Article 22. Special circumstances for a quorum of the General Meeting

Notwithstanding the provisions of the preceding Article, for the General Meeting to validly agree upon the increase or reduction of the capital and any other modification of the Bylaws, the issue of bonds that can be converted into shares or those investing their holder with a share in the profits of the Company, the suppression or limitation of the pre-emptive rights of new shares, and the transformation, merger, demerger or overall assignment of the assets and liabilities, the transfer of domicile abroad or any other matter determined by Law, it must be attended, on first call, by shareholders, directly or by proxy, accounting for at least fifty percent of the subscribed capital with voting rights. A quorum of twenty five per cent of that capital is sufficient on the second call to meeting.

Article 23. Chairman, Secretary and Board of the General Meeting

The Chairman of the Board of Directors shall serve as Chairman of the General Meetings, or failing which, the most senior Vice-Chair among those appointed; and, as Secretary, either the Secretary or Vice Secretary of the Board of Directors. In the absence of the above named individuals the individuals

appointed in each case by the shareholders attending the meeting shall act as Chairman and Secretary of the General Meeting.

Together with the Chairman and the Secretary, the Bureau of the General Meeting shall consist of the remaining members of the Board of Directors in attendance thereat.

Article 24. List of attendees

Before beginning with the items on the agenda, a list of those attending the meeting will be prepared specifying the name or representative of each person attending and the number of shares either owned or represented by the attendee.

The number of shareholders present either personally or through a representative shall be determined at the end of the attendance list, as well as the amount of capital owned by them and specifying how much corresponds to shareholders with voting rights.

The list of attendees shall be included at the beginning of the minutes or shall be attached thereto by appendix signed by the Secretary, with the approval of the Chairman. If the minutes are notarized the attendance list shall be attached to said minutes.

The attendance list may also be prepared in the format of a computer file or included in digital support.

Article 25. Adoption of Resolutions

At the General Meetings, a separate vote shall be cast for matters that are substantially independent. Although included in the same item of the agenda, separate votes shall be cast for (i) the appointment, ratification, reelection, or removal of each Director; (ii) the amendment of the Bylaws or of each separate and independent Article or group of Articles; and (iii) the matters so provided by the Bylaws.

The company agreements of the General Meeting shall be adopted by a simple majority of the votes of the shareholders present or represented thereat, with an agreement being deemed adopted when more votes are obtained in its favour than against it from among the capital present or represented. In the cases set out in Article 22 of these Bylaws, if the capital present or represented were to exceed fifty percent, the agreement may be adopted by an absolute majority. However a favourable vote of two thirds of capital present or represented at the General Meeting shall be required when the meeting is called to order on the second call with the attendance of shareholders representing twenty five per cent or more but does not reach fifty per cent of subscribed capital with the right to vote.

Each share carries one vote.

The following will be determined for each resolution; the number of shares issued as valid votes, the proportion of the share capital represented by said votes, the total number of valid votes, the number of votes in favour and against each resolution and the number of abstentions, if any.

The resolutions passed and the outcome of the votes shall be published in their entirety on the company website within five days of the end of the General Meeting.

Article 26. Minutes of the General Meeting

Minutes to the General Meetings shall be drafted by the Secretary, containing all the resolutions passed and the requirements and circumstances that must be met pursuant to current regulations. The Minutes to the General Meetings must be approved by the General Meeting itself at its end or, failing

which, within a term of fifteen days, by the Chairman and two auditors, one on behalf of the majority and the other on behalf of the minority.

Minutes approved by either of these two means shall have executive status as of the date of its approval. Certified copies of the minutes shall be issued and the resolutions shall be notarized as public documents by the individuals authorized to do so, according to these Bylaws and the Rules of the Commercial Registry.

The Directors can request the presence of the Notary Public to prepare the minutes of the General Meeting. They shall be required to do so if shareholders representing minimum one per cent of the share capital so request, five days in advance of the scheduled Meeting date. The notary certificate, which shall serve as minutes to the General Meeting, shall not require approval or signature from the Chairman and Secretary of the Meeting, and must be transcribed into the Company's Minutes Ledger. Resolutions set forth in the minutes shall be enforceable effective the date of their closing.

B) THE BOARD

Article 27. Administrative body

The management, administration and representation of the Company in and out of trial shall be the responsibility of the Board of Directors Board of Directors, acting jointly, focusing their activity mainly on the supervision and control of the ordinary efforts of the Company, and the consideration of all matters that are particularly transcendent for the Company.

Enforcement of its resolutions shall be the responsibility of the members of the Board of Directors designated thereby, including the Secretary and the Vice Secretary of the Board; or the attorney in fact with authorities to enforce the company agreements.

The Board of Directors is vested with the broadest powers for all matters pertaining to the administration, representation and management of the Company, and the administration and disposal of its equity, with it being charged with all the authorities not attributed by Law or these Bylaws to the General Meeting of Shareholders.

Article 28. Term in office and bans

The members of the Board of Directors shall be appointed by the General Meeting for a term of four years, and may be reelected to office, once or more time, for the same terms. To be appointed to the office of Director it is not necessary to be a shareholder.

Non-emancipated minors, those who are legally unqualified, those disqualified under the Bankruptcy Law while their term of disqualification established in the bankruptcy judgment is still in place, and those sentenced for crimes against freedom, equity or against the socioeconomic order, collective security, the Administration of Justice or for any other sort of falseness, and those whose office precludes them from engaging in trade, cannot serve as Administrators.

Officers at the service of the public Administration responsible for duties relating to the activities of the Companies themselves, judges or justices and other persons subject to legal incompatibilities are also banned from being Administrators.

Article 29. Composition, quorum, adoption of resolutions, internal system, and delegation of powers.

1. The Board of Directors shall consist of at least five members and at most fifteen members. The Directors shall be classified in the category of executive Directors or non-executive Directors. In the latter category, the Directors may be classified as either proprietary, independent or other external Directors. Such terms shall have the meaning attributed to them by current legislation and as specified by the Regulations of the Board of Directors.

Should any vacancies open during the term for which they were appointed, the Board may designate the persons that shall occupy them until the first General Meeting, unless it has already been called, in which case the Board of Directors may designate a single Director until the next General Meeting is held.

The Board of Directors, upon report by the Appointments and Remuneration Committee, shall appoint from among its own members a Chairman and, where applicable, one or several Vice-Chairs, which shall be subject to reelection and revocation at the request of the Board itself.

The Board shall appoint, upon report by the Appointments and Remuneration Committee, a Secretary and, where applicable, a Vice Secretary. The Secretary and the Vice Secretary may or may not be Directors. If they are not Directors, they shall be entitled to be heard but not to vote. The same procedure shall be followed to accord the separation of the Secretary and, where applicable, the Vice Secretary. The Vice Secretary may attend the meetings of the Board of Directors in the absence of the Secretary or when so requested by the Chairman of the Board.

When so decided by the Board itself and, where in any case, when the Chairman has the status of executive Director, the Board of Directors shall appoint, with the executive Directors abstaining, a Independent Lead Director from among the independent Directors, who shall be especially authorized to request the call by the Board of Directors or the inclusion of new items on the agenda of a previously called Board meeting, coordinate and gather the non-executive Directors and, where applicable, head the regular evaluation of the Chairman of the Board of Directors.

The Board shall meet at least once per quarter and, in any case, whenever called by the Chairman or whomever acts in his stead. The Chairman shall be required to call a meeting of the Board of Directors when requested by at least one third of the Board members. In this latter case, should the Chairman, without just cause, fault to call such meeting within a term of one month, the Board may be called by the administrators requesting the meeting, indicating the agenda, to be held in the locale of the company's registered office. The Independent Lead Director shall further be specifically authorized to request calling a meeting of the Board of Directors.

2. The Directors are required to personally attend the meetings of the Board of Directors. A quorum of the Board meeting shall be constituted when attended, in person or by proxy through another Director, by a majority of its members. The representation shall be granted in writing and specifically for each meeting, and solely in favour if another Board member. Non-executive Directors may nonetheless grant their representation to another non-executive Director.
3. Resolutions shall be adopted by an absolute majority of those in attendance at the meeting. In case of tie, the personal vote of the Chairman shall decide.
4. The Director shall refrain from participating in the deliberation and voting of resolutions or decisions in which he or a related person has a direct or indirect conflict of interests. The votes

of the Directors affected by such conflict and that must abstain shall be deducted for the purposes of calculating the necessary majority of votes. Excluded from the foregoing obligation to abstain are the resolutions or decisions affecting their administrator status, such as their appointment or removal for offices in the administrative body or others of analogous implications.

Written votes and without holding a session shall be valid if not opposed by any Director. Discussions and resolutions by the Board shall be kept in a Minutes Ledger, which must be signed by the Chairman and the Secretary.

5. Notwithstanding the powers that may be granted to anyone, the Board may permanently delegate some or all of its powers, other than the legal exceptions, to an executive committee and to one or several Managing Directors, establishing the content, limits and modalities of such delegation. The permanent delegation of an authority of the Board of Directors to an executive committee or one or several Managing Directors and the designation of the administrators that are to hold such offices shall require for their validity the favourable vote of two thirds of the members of the Board of Directors and shall have no effect until registered at the Commercial Registry.

Article 30. Remuneration

1. The office of Director shall be remunerated.
2. The Company remuneration system shall consist of the following items:
 - (i) A fixed monthly remuneration, determined by the membership on the Board and its committees;
 - (ii) Allowances for the meetings of the Board of Directors and of its committees; and
 - (iii) A remuneration referencing the listing value of the shares or implying the delivery of shares or option rights to shares, destined for the Directors. Their application must be approved by the General Meeting of Shareholders, which shall determine the maximum number of shares that may be assigned during each year, the exercise price or the system for the calculation of the exercise price for stock options, the value of the shares that, where applicable, are used as a benchmark, and the term of duration of the plan.

The remuneration for the functions that Directors are required to perform in their capacity as such, as members of the Board of Directors or its Committees, shall comply with the remuneration system provided for in these Company Bylaws and the approved remuneration policy.

3. The Directors' Remuneration Policy shall adhere to the remuneration system outlined in the previous section and shall be approved by the General Meeting of Shareholders as a separate item on the agenda with a maximum term of application of three years. Any proposals for a new Director remuneration policy must be submitted to the General Meeting of Shareholders before the end of the last year of application of the existing policy, and the General Meeting of Shareholders may decide that the new policy shall be effective from the date of approval for the following three years. Any modification or substitution of the policy during this period shall require the prior approval of the General Meeting of Shareholders in accordance with the established procedure for the approval thereof provided for by law and in the Regulations of the Board of Directors of the Company.

The remuneration policy shall specify at least the maximum amount of annual remuneration to be paid to all Directors in their capacity as such and the criteria for the distribution of the remuneration according to the functions and responsibilities assigned to each Director. The Board of Directors is responsible for determining the individual remuneration of each Director in their capacity as such in accordance with the framework established in these Company Bylaws and the remuneration policy, subject to a report by the Appointments and Remuneration Committee.

The application of this remuneration system shall maintain a reasonable proportion with the importance of the Company, the economic situation existing at any time and the market standards of comparable companies. It shall further focus on promoting the profitability and long-term sustainability of the Company and avoiding the assumption of excessive risks and the rewarding of unfavourable results.

4. The remuneration of the executive functions of managing directors and other Directors to whom these functions are assigned by virtue of other titles must comply with the provisions of these Company Bylaws and, under all circumstances, with the approved remuneration policy and contracts.

The remuneration policy shall establish at least the amount of fixed annual remuneration due to the Directors for the performance of their executive functions.

The Board of Directors is responsible for determining the individual remuneration of each Director in their capacity as such based on the performance of their assigned executive functions in accordance with the remuneration policy framework and the provisions of the remuneration policy, subject to a report by the Appointments and Remuneration Committee.

5. The Board shall prepare an Annual Report on the Directors' remuneration, which shall include complete, clear and understandable information on the remuneration policy of the Directors applicable to the year underway. It shall further include an overall summary of the application of the remuneration policy during the year ended and the detail of the individual remuneration earned for all items by each Director during such year. The report shall be disclosed and submitted for an advisory vote as a separate item on the agenda at the Ordinary General Meeting of Shareholders.

Article 31. Board Committees

The Board of Directors must form an Audit and Control Committee and an Appointments and Remuneration Committee.

The Audit and Control Committee and an Appointments and Remuneration Committee shall have as their essential function supporting the Board of Directors in its commitments of supervision and control of the ordinary performance of the Company. Its members shall be appointed by the Board of Directors and they shall answer thereto with respect to the exercise of their functions.

Notwithstanding the foregoing, the Board of Directors may establish from its own members specialized committees, determining their makeup, appointing their members and establishing the functions assumed by each of them.

Article 32. Audit and Control Committee

The Audit and Control Committee shall consist of at least three and at most eight Directors, appointed by the Board of Directors, all of whom must be non-executive Directors. The Audit and Control Committee shall consist of the number of independent Directors determined by law from time to time, and at least one of them shall be appointed considering their knowledge and experience in accounting, auditing, or both.

Overall, the members of the Audit and Control Committee shall have the relevant technical knowledge in relation to the sector of activity of which the Company forms part.

The Audit and Control Committee shall appoint a Chairman from among its own members, which in any case must be an independent Director. The Chairman of the Audit and Control Committee must be replaced every four years, and may be reelected following a term of one year from their leaving such office.

The Committee shall further appoint a Secretary from among its members, or may appoint the Secretary of the Board to act as such. In the absence of the Secretary of the Committee, its functions shall be exercised by the Secretary of the Board or, where applicable, by its Vice Secretary. The Committee may at any time appoint a Vice-Chair that will also have its own independent status.

In any case, the Committee may rely on the technical assistance of the Board Secretary, or of its Vice Secretary, at its meetings, upon request by the Chairman of the Committee.

The members of the Committee shall leave their office when they are no longer Directors or when so agreed by the Board of Directors.

Notwithstanding any others it may be attributed by Law, the Bylaws or, in accordance therewith, the Regulations of the Board of Directors, the Audit and Control Committee shall at least have the following functions:

1. Reporting to the General Meeting of Shareholders on the matters arising in relation to such matters as are within the jurisdiction of the Committee and, specifically, the result of the audit, explaining how it has contributed to the integrity of the financial information and the function that the Committee has performed in such process.
2. Supervise the effectiveness of the internal controls of the Company, the internal audit and the risk management systems, and discuss with the accounts auditor the significant weaknesses in the internal control system detected over the course of the audit, all without interfering with its independence. To this end, and where applicable, it may present recommendations or proposals to the Board of Directors and the relevant term for its follow up.
3. Supervise the process of preparing and presenting the required financial information and present recommendations or proposals to the Board of Directors, directed to protecting its integrity.
4. Presenting to the Board of Directors the proposals for the selection, appointment, reelection and replacement of the accounts auditors, assuming the responsibility for the selection process in accordance with the provisions of current regulations, and the conditions of its contracting and regularly gather information from it on the auditing plan and its performance, in addition to preserving its independence in the exercise of its functions.
5. Establishing the proper relations with the external auditor to receive information on such matters as may imply threats to their independence for their examination by the Committee and any others relating to the process of development of the accounts audit and, where applicable, the

authorization of services other than those prohibited, upon the terms established by current regulations, regarding the system of independence, and such other communications established in the accounts auditing laws and auditing standards. In any case, they must receive annually from the external auditors the statement of their independence in relation to the Company or entities related thereto, directly or indirectly, and the detailed and individualized information of the additional services of any sort provided and the relevant fees received from such entities by the external auditor or by the persons or entities relating thereto, in accordance with the provisions of the regulations governing the accounts audit activity.

6. Issuing annually, prior to the issue of the accounts audit report, a report stating an opinion as to whether the independence of the accounts auditors or auditing companies were compromised. This report must contain, in any case, a reasoned valuation of the providing of all the additional services referenced in the preceding item, considered individually or as a whole, aside from the legal audit and regarding the system of independence or the regulations governing the accounts auditing activity.
7. Report on related transactions to be approved by the General Meeting of Shareholders or the Board of Directors and supervise the Company's internal procedure for transactions whose approval has been delegated.
8. Reporting to the Board of Directors, in advance, on all the matters covered by the Law, the Bylaws and the Board Regulations.
9. Preparing an annual report on the activities of the Audit and Control Committee, which must be included in the management report.
10. Propose to the Board of Directors any other matters deemed applicable in the matters within its scope of authority.
11. Any others that, where applicable, are attributed thereto by these Bylaws or the Regulations of the Board of Directors.

The Audit and Control Committee shall meet whenever requested by at least two of its members or when accorded by the Chairman, who shall call its meetings, for the compliance of its functions. The call notice shall be valid provided it is sent by any means that allows acknowledgement of its receipt.

A quorum of the Audit and Control Committee shall be constituted when attended, in person or by proxy, the majority of its members, with its resolutions being adopted by a majority of the members in attendance in person or by proxy. The affected Committee member shall refrain from participating in the deliberation and voting on resolutions or decisions in which they or a person related to them has a direct or indirect conflict of interest. The votes of the Directors affected by such conflict and that must abstain shall be deducted for the purposes of calculating the necessary majority of votes. The representation shall be granted in writing and specifically for each meeting, and solely in favour of another Committee member. In case of tie, the Chairman shall have a casting vote.

Minutes shall be drafted of the meetings of the Committee, which shall be kept available to all members of the Board of Directors.

These norms regarding the Audit and Control Committee shall be developed through the Regulations of the Board of Directors, at all times favouring independence in its operation.

Article 33. Appointments and Remuneration Committee

The Appointments and Remuneration Committee shall consist of at least three and at most eight Directors, appointed by the Board of Directors, and all of them must be non-executive Directors. The

Appointments and Remuneration Committee shall consist of the number of independent Directors determined by the Law from time to time.

The Appointments and Remuneration Committee shall appoint a Chairman from among its members, which shall in any case be an independent Director.

The Committee may also appoint a Secretary from among its members, or designate the Secretary of the Board to act in such capacity. In the absence of the Secretary of the Committee, its functions shall be exercised by the Secretary of the Board or, where applicable, its Vice Secretary. The Committee may in turn designate a Vice-Chairman which must further have independent status.

In any case, the Committee may rely on the technical assistance of the Board Secretary, or of its Vice Secretary, at its meetings, upon request by the Chairman of the Committee.

The members of the Committee shall leave their office when they are no longer Directors or when so agreed by the Board of Directors.

Notwithstanding any others it may be attributed by Law, the Bylaws or, in accordance therewith, the Regulations of the Board of Directors, the Appointments and Remuneration Committee shall at least have the following functions:

1. Evaluate the skills, knowledge and experience necessary on the Board of Directors. To this end, it shall define the functions and skills required of the candidates that must cover each vacancy and assess the time and dedication necessary for them to effectively perform their duty.
2. Establish a target for representation of the less represented gender on the Board of Directors and prepare guidelines on how to reach this target.
3. Submit proposals for the appointment of Independent Directors to the Board of Directors, to be chosen through co-option or to be decided on at a General Meeting of Shareholders, in addition to proposals for the re-election or removal of these Directors by the General Meeting of Shareholders.
4. Report the proposals for the appointment of the remaining Directors for their appointment by co-option or to be submitted to the decision by the General Meeting of Shareholders, and the proposals for their reelection or removal by the General Meeting of Shareholders.
5. Report the proposals for the appointment and removal of senior officers and the basic terms of their contracts.
6. Examine and organize the succession of the Chairman of the Board of Directors and of the chief executive officer of the Company and, where appropriate, make recommendations to the Board so the handover proceeds in a planned and orderly manner.
7. Propose to the Board of Directors the remuneration policy for Directors and general managers or those performing their functions of senior management under the direct dependency of the Board, of the executive committee or of the CEO, and the individual remuneration and other contractual conditions of the executive Directors, striving for their compliance.
8. Propose to the Board of Directors any other matters deemed applicable in the matters within its scope of authority.
9. Any others that, where applicable, are attributed thereto by these Bylaws or the Regulations of the Board of Directors.

The Appointments and Remuneration Committee shall meet whenever requested by at least two of its members or when accorded by the Chairman, who shall call its meetings, for the compliance of its functions. The call notice shall be valid provided it is sent by any means that allows acknowledgement of its receipt.

A quorum of the Appointments and Remuneration Committee shall be constituted when attended, in person or by proxy, by a majority of its members, with its resolutions being adopted by a majority of the members present or represented by proxy. A member of the Committee shall refrain from participating in the deliberation and voting of resolutions or decisions in which they or a person related to them has a direct or indirect conflict of interest. The votes of the Directors affected by such conflict and that must abstain shall be deducted for the purposes of calculating the necessary majority of votes. The representation shall be granted in writing and specifically for each meeting, and solely in favour of another Committee member. In case of tie, the Chairman shall have a casting vote.

Minutes shall be drafted of the meetings of the Committee, which shall be kept available to all members of the Board of Directors.

These norms regarding the Appointments and Remuneration Committee shall be developed through the Regulations of the Board of Directors, at all times favouring independence.

TITLE IV. FISCAL YEAR AND ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

Article 34. Fiscal year

The fiscal year shall start on January first and end on December thirty first of each year.

Article 35. Annual financial statements

The Company must keep, in accordance with the provisions of the Commercial Code, orderly accounting, suiting the activity of its company, allowing the chronological tracking of its operations, and the preparation of inventories and balance sheets. The accounting books must be legalized by the Commercial Registry corresponding to the place of the company registered office.

The administrators shall be required to prepare, within a term of up to three months as of the closing of the fiscal year, the annual financial statements, a management report and the proposal for the application of the results.

The annual financial statements shall include a balance sheet, a profit and loss statement, a statement of net equity, a statement of cash flows and the auditor's report. These documents, forming a unit, must be drafted clearly and reflect a true image of the equity, financial position and the results of the Company, as provided by Law and the Commercial Code and must be signed by all the Administrators.

Article 36. Deposit of annual financial statements

Within the month following the approval of the annual financial statements and the management report, the administrators of the Company shall present both documents, together with a timely certification crediting the resolutions by the General Meeting approving such statements, duly signed, and of the application of the results, for deposit at the Commercial Registry in the manner determined by Law.

Article 37. Reserves. Distribution of dividends

The General Meeting shall rule on the distribution of earnings, in strict compliance with any legal provisions applicable to the Company at any given time.

Dividends shall be distributed to shareholders in the proportion of share capital paid up by them.

The General Meeting or the Board of Directors may resolve to distribute interim dividends with the limitations and in compliance with the requirements of applicable regulations.

Article 37 bis. Special rules for the distribution of dividends

1. Those entitled to receive dividends shall be those listed as legitimate in the accounting records of Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) on the day or date determined by the General Meeting or, if applicable, the Board of Directors, that has agreed to carry out the distribution.
2. In the absence of any resolutions to the contrary, the dividend shall be due and payable 30 business days after the date stipulated in the agreement for the distribution of dividends adopted by the General Meeting or, where applicable, by the Board of Directors.
3. Once the dividend is approved by the shareholders at the General Meeting of Shareholders or, where applicable, by the Board of Directors, the Board, without prejudice to the possibility of delegation to one or more directors, and to independent third parties, shall be responsible for calculating the amount corresponding to each shareholder considering, as the case may be, the provisions below.

For the purpose of calculating the amount to be paid to shareholders as dividends, the Board of Directors will consider the amount of the compensation owed to the Company by such shareholders in accordance with Article 8 bis of these Bylaws, for the purpose of offsetting the amount of compensation by the dividend they would be entitled to receive.

In this regard, any present and future dividends payable to the shareholder shall be offset with any amounts that the shareholder may owe to the Company in accordance with Article 8 bis of these Bylaws.

4. In cases in which the dividend is paid ahead of the timeframes provided for compliance with the ancillary provisions stipulated in Article 8 bis of these Bylaws, the Company may withhold from Company shareholders who have not yet supplied the information and documentation required a sum equivalent to the amount of any compensation for which they may be liable in accordance with the stipulations of sub paragraph 2 of Article 8 bis of these Bylaws. Once the related ancillary provision has been met, the Company shall refund the amounts withheld from the shareholder who is not required to compensate the Company in accordance with the stipulations of sub paragraph 2 of Article 8 bis of these Bylaws.
5. If applicable, the rules established in this article shall also apply in cases of distribution to shareholders of amounts similar to dividends (e.g. reserves).

TITLE V. DISSOLUTION AND LIQUIDATION

Article 38. Dissolution

The Company shall be dissolved on the grounds provided by law. In case of dissolution, the liquidation shall be charged to the Administrators, which, in the capacity of liquidators, shall perform the liquidation and division in attention to the resolutions by the General Meeting and current provisions. An exception from the liquidation period applies to scenarios of full merger or demerger.

Article 39. Distribution of company assets

Upon satisfying all creditors and providing for the amount of their credits against the Company, and properly ensuring those not yet accrued, the resulting assets shall be distributed among the shareholders, as provided by Law.

APPENDIX I: EXAMPLE OF CALCULATION OF COMPENSATION

Below is an example of the calculation of compensation, which shows that the effect of compensation on the company's profit and loss statement is zero:

CASE 1:

Colonial shareholder that owns 5% or more of the Company's share capital and that pays an effective tax rate of less than 10% on the dividend distributed by the Company.

$$I_E = DT_E * \% \text{ acc} * GE_E * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))$$

where:

DT_E : Total dividend distributed by Colonial to the shareholders.

% acc: Percentage of shares of the non-compliant shareholder.

GE_E: Special tax rate applicable in Spain (currently 19%).

I_E: Compensation per Spanish dividend received by Colonial.

Tg_E : Tax in Spain charged to the income from the compensation received from the non-compliant shareholder.

CASE 2:

Colonial Shareholder that is not a natural person, that owns 10% or more of the Company's share capital, and that pays an effective tax rate on the dividend distributed by the Company which is less than 1/3 of the French corporate tax rate.

$$I_F = DT_F * \% \text{ acc} * GE_F * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))$$

where:

DT_F : Total dividend distributed or deemed to be distributed by Colonial to the shareholders out of the profits and gains of Colonial's French operations.

% acc: Percentage of shares of the non-compliant shareholder.

GE_F: Special tax rate applicable in France (currently 20%).

I_F: Compensation per French dividend received by Colonial.

Tg_E : Tax in Spain or in France charged, as the case may be, to the income resulting from the compensation received from the non-compliant shareholder.

CASE 3:

Colonial shareholders that meet the conditions described in both Case 1 and Case 2 above.

$$I_{E+F} = [DT_E * \% \text{ acc} * GE_E * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))] + [DT_F * \% \text{ acc} * GE_F * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))]$$

where:

DT_E : Total dividend distributed by Colonial to the shareholders.

DT_F : Total dividend distributed or deemed to be distributed by Colonial to the shareholders out of the profits and gains of Colonial's French operations.

% acc: Percentage of shares of the non-compliant shareholder.

GE_E : Special tax rate applicable in Spain (currently 19%).

GE_F : Special tax rate applicable in France (currently 20%).

I_E : Compensation per Spanish dividend received by Colonial.

I_F : Compensation per French dividend received by Colonial.

Tg_E : Tax in Spain or in France charged, as the case may be, to the income resulting from the compensation received from the non-compliant shareholder.

*FREE TRANSLATION FOR INFORMATION PURPOSES ONLY.
IN CASE OF DISCREPANCY BETWEEN THE FRENCH AND THE SPANISH VERSION, THE SPANISH
VERSION SHALL PREVAIL.*

**Statuts de la société
Colonial SFL, SOCIMI, S.A.**

FREE TRANSLATION

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. DÉNOMINATION, SIEGE SOCIAL, OBJET SOCIAL ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ.....	4
Article 1. Dénomination	4
Article 2. Siège social, succursales et site web de la société	4
Article 3. Objet social	4
Article 4. Durée	5
TITRE II. CAPITAL SOCIAL	5
Article 5. Capital social.....	5
Article 6. Augmentation et réduction du capital	5
Article 7. Statut de l'actionnaire	6
Article 8. Droits des actionnaires.....	6
Article 8 bis. Dispositions accessoires	6
Article 9. Indivisibilité des actions	9
Article 10. Droits réels et charges.....	9
Article 11. Transmission des actions	9
Article 12. Certificats.....	10
TITRE III. ORGANES SOCIAUX	10
Article 13. Organes sociaux	10
Article 14. Assemblée générale.....	10
Article 15. Types de réunions	10
Article 16. Convocation	10
Article 17. Autorisation et obligation de convoquer	11
Article 18. Droit à l'information.....	11
Article 19. Droit de présence.....	12
Article 19 bis. Assemblée générale virtuelle.....	13
Article 20. Représentation et vote à distance	13
Article 21. Quorum	14
Article 22. Circonstances particulières pour le quorum de l'assemblée générale.....	14
Article 23. Président, secrétaire et bureau de l'assemblée générale.....	14
Article 24. Liste des participants	14
Article 25. Adoption des résolutions	15
Article 26. Procès-verbal de l'assemblée générale	15
Article 27. Conseil d'administration	16
Article 28. Mandat et interdictions.....	16

Article 29. Composition, quorum, adoption des résolutions, système interne et délégation de pouvoirs.....	16
Article 30. Rémunération	18
Article 31. Comités du conseil d'administration	19
Article 32. Comité d'audit et de contrôle.....	19
Article 33. Comité des nominations et des rémunérations.....	21
TITRE IV. EXERCICE SOCIAL ET ÉTATS FINANCIERS ANNUELS	23
Article 34. Exercice social	23
Article 35. États financiers annuels	23
Article 36. Dépôt des états financiers annuels	23
Article 37. Réserves. Distribution des dividendes	24
Article 37 bis. Règles particulières pour la distribution des dividendes	24
TITRE V. DISSOLUTION ET LIQUIDATION	25
Article 38. Dissolution	25
Article 39. Distribution des actifs de la Société	25

FREE TRANSLATION

TITRE I. DÉNOMINATION, SIEGE SOCIAL, OBJET SOCIAL ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

Article 1. Dénomination

La société s'appelle Colonial SFL, SOCIMI, S.A. (la "**Société**" ou "**Colonial**") et est régie par les présents statuts et, en cas de dispositions contraires, par les dispositions de la loi espagnole consolidée sur les sociétés à responsabilité limitée approuvée par le décret royal législatif 1/2010 du 2 juillet (la "**loi espagnole sur les sociétés à responsabilité limitée**"), ainsi que par toutes les autres dispositions applicables.

Article 2. Siège social, succursales et site web de la Société

La Société est une société espagnole dont le siège social se trouve à Madrid, Paseo de la Castellana no. 52.

Sur décision de son conseil d'administration, la Société peut modifier son siège social sur le territoire espagnol et créer, supprimer ou transférer les délégations, succursales, dépôts et représentations jugés opportuns ou nécessaires pour atteindre au mieux l'objet social, tant en Espagne qu'à l'étranger.

La Société décide, lors de l'assemblée générale, d'un site web approuvé qui sera inscrit au Registre du Commerce. Le conseil d'administration peut décider de modifier, de déplacer ou de supprimer le site web de la Société.

Article 3. Objet social

L'objet social principal de la Société est l'exercice des activités suivantes, en Espagne ou dans d'autres pays :

- 1 L'acquisition et le développement de biens immobiliers urbains pour des opérations de location.
- 2 Détenir des participations dans le capital social de SOCIMI (*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*, équivalentes aux **REIT**, c'est-à-dire aux *Real Estate Investment Trusts*), ou dans le capital social d'autres sociétés non basées en Espagne ayant le même objet social que les SOCIMI, qui sont régies par un système similaire à celui établi pour les SOCIMI en termes de politiques obligatoires ou de politiques établies par la loi ou par les statuts sociaux en ce qui concerne la distribution des bénéfices.
- 3 Participation au capital d'autres sociétés, espagnoles ou étrangères, dont l'objet social principal est l'acquisition d'immeubles urbains pour des opérations de location, qui sont régies par le même système que celui établi pour la SOCIMI en termes de politiques obligatoires ou de politiques établies par la loi ou les statuts en ce qui concerne la distribution des bénéfices, et qui remplissent les conditions d'investissement de ces sociétés.
- 4 Détenir des actions ou des participations dans des organismes de placement collectif immobilier régis par la loi espagnole 35/2003 du 4 novembre sur les organismes de placement collectif, ou toute autre réglementation future qui pourrait la remplacer.

Les activités susmentionnées comprennent, en tout état de cause, le pouvoir de vendre ou de grever tout bien immobilier ou toute action appartenant à la Société.

En outre, parallèlement à l'activité économique découlant de l'objet social principal, la Société peut exercer d'autres activités accessoires, c'est-à-dire celles dont le revenu global représente moins de 20 % du revenu de la Société au cours de chaque exercice social ou celles qui peuvent être considérées

comme des activités accessoires conformément à la législation applicable à l'époque, y compris, dans tous les cas, l'administration, la rénovation et l'exploitation de biens immobiliers, ainsi que toutes les enquêtes, rapports, évaluations, évaluations et avis d'experts ; et, en général, la fourniture de services de consultation et de conseils immobiliers, la gestion, la mise en œuvre et la vente de biens immobiliers et l'assistance technique par contrat pour d'autres sociétés ou organismes publics ou privés.

Les activités qui sont exclusivement attribuées par la loi à des sociétés spécifiques sont expressément exclues en tant qu'activités de la Société.

Toutes les activités faisant partie de l'objet social sont exercées de la manière autorisée par la législation en vigueur, à l'exclusion expresse des activités exclusives conférées aux personnes physiques ou morales autres que la Société par la législation en vigueur.

Les activités prévues peuvent également être exercées par la Société, totalement ou partiellement, de manière indirecte, par le biais de participations dans d'autres sociétés ayant un objet social identique ou similaire.

Article 4. Durée

La durée de la Société est fixée pour une période indéterminée ; nonobstant ce qui précède, l'assemblée générale peut, conformément aux dispositions de la loi et des présents statuts, décider à tout moment de la dissolution et de la liquidation ainsi que de la fusion avec d'autres sociétés ou de la scission avec d'autres sociétés ou de la séparation d'avec d'autres sociétés.

La Société a commencé ses activités à la date de la signature de l'acte de constitution.

TITRE II. CAPITAL SOCIAL

Article 5. Capital social

Le capital social est fixé à UN MILLIARD CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE ET UN MILLE SEPT CENT SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTS (1.568.361.717,50 euros), divisé en 627.344.687 actions, représentées par des inscriptions nominatives d'une valeur nominale de 2,50 EUROS chacune, de même classe et de même série, entièrement souscrites et libérées.

La comptabilité des actions est tenue par la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear) et ses entités participantes.

La Société, ou un tiers désigné par elle, a le droit d'obtenir à tout moment du dépositaire central de titres les informations relatives à l'identité de ses actionnaires.

Article 6. Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par accord de l'assemblée générale. L'assemblée générale fixe elle-même les modalités de réalisation de l'augmentation ou de la réduction ainsi que les conditions et les dates auxquelles les versements ou les remboursements correspondants seront effectués. Elle fixe également, le cas échéant, les règles nécessaires à l'exercice par les actionnaires de leur droit préférentiel de souscription.

L'assemblée générale, dans les limites fixées par la loi, peut néanmoins déléguer au conseil d'administration (i) le pouvoir de décider une augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, pour un montant déterminé au moment et dans la mesure décidés, sans consultation préalable de

l'assemblée générale ; et (ii) le pouvoir de fixer la date à laquelle la résolution d'augmentation du capital social déjà adoptée doit être mise en œuvre pour le montant convenu et de fixer les conditions pertinentes, pour toutes les questions non couvertes par la résolution du conseil d'administration. La délégation peut également inclure le pouvoir d'exclure le droit de souscription préférentiel, dans les conditions fixées par la loi.

Article 7. Statut de l'actionnaire

En cas de litige relatif à la propriété d'une action, la Société reconnaît comme propriétaire celui qui est inscrit comme tel dans les écritures comptables, conformément au droit applicable en matière d'écritures comptables et boursières, et à condition que l'autorité judiciaire n'en décide pas autrement et ne le notifie pas.

Article 8. Droits des actionnaires

L'action confère à son propriétaire légitime la qualité d'actionnaire et implique le respect plein et entier des dispositions des présents statuts et des résolutions valablement adoptées par les organes de la Société, tout en l'autorisant à exercer les droits inhérents à cette condition, conformément aux présents statuts et à la loi.

Article 8 bis. Dispositions accessoires

Les actionnaires de la Société qui se trouvent dans l'une des situations décrites dans le présent article sont tenus de respecter les dispositions auxiliaires décrites ci-dessous.

Les dispositions accessoires prévues au présent article n'entraînent dans chaque cas aucune compensation de la part de la Société à l'égard de l'actionnaire concerné. En outre, sans préjudice des dispositions du présent article et de l'article 37 bis des présents statuts, le transfert d'actions de la Société (y compris, par conséquent, la présente disposition accessoire) est expressément autorisé à toutes fins utiles entre vifs ou à titre de legs.

1. Obligations d'information pour les actionnaires détenant des participations importantes
 - (a) Tout actionnaire qui détient des actions de la Société dans un pourcentage égal ou supérieur à 5 % du capital social doit en informer le conseil d'administration. Parallèlement à cette déclaration, cet actionnaire doit fournir une attestation délivrée par une personne dûment autorisée qui certifie pour l'actionnaire le taux d'imposition effectif auquel est soumis le dividende distribué par la Société, ainsi qu'une déclaration indiquant s'il est le bénéficiaire effectif de ce dividende. Cette obligation d'information est prévue dans le but d'informer la Société si, pour cet actionnaire, le dividende distribué par la Société est soumis à un taux d'imposition effectif inférieur à 10 %.

Le pourcentage de participation et l'imposition indiqués dans le paragraphe précédent sont ceux prévus à l'article 9.2 de la Loi 11/2009 du 26 octobre régissant les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (la "**Loi SOCIMI**") et, par conséquent, ils sont considérés comme étant automatiquement modifiés si cette règle est modifiée ou remplacée par une autre.

Lorsque le détenteur des actions indiquées dans la présente section est :

- (i) Un établissement dépositaire qui est formellement légitimé en tant qu'actionnaire selon les registres comptables mais qui agit pour le compte d'un ou de plusieurs tiers, alors le

pourcentage de participation et l'imposition visés dans la présente section sont ceux de ces tiers et non ceux du dépositaire.

- (ii) Une entité étrangère à laquelle s'applique un régime similaire à celui prévu dans la loi sur les sociétés anonymes, alors le pourcentage de participation et l'imposition prévus dans cette section se rapporteront à chacun de ses actionnaires.
 - (iii) Une entité transparente, le pourcentage de participation et d'imposition prévu dans la présente section s'applique à chacun de ses actionnaires ou porteurs de parts.
- (b) En outre, en raison de l'élection de Colonial au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées en France ("**régime SIIC**"), tout actionnaire qui n'est pas une personne physique et qui détient directement ou indirectement des actions de Colonial dans un pourcentage égal ou supérieur à 10 % du capital social doit déclarer ce fait au conseil d'administration de Colonial. Parallèlement à cette déclaration, cet actionnaire doit fournir une attestation délivrée par une personne dûment habilitée qui certifie pour l'actionnaire le taux d'imposition effectif auquel est soumis le dividende distribué par la Société, ainsi qu'une déclaration indiquant s'il est le bénéficiaire effectif de ce dividende.

Cette obligation d'information est prévue aux fins d'informer la Société si, pour cet actionnaire, le taux effectif d'imposition du dividende distribué par la Société entraîne l'obligation de payer l'impôt français prévu en droit français à l'article 208 C II ter du **Code Général des Impôts**.

À cet égard, en vertu de cet article du Code général des impôts, Colonial doit payer au Trésor français un impôt spécifique au taux de 20 % sur les dividendes distribués ou réputés distribués à partir des bénéfices et gains de son exploitation française qui sont exonérés de l'impôt sur les sociétés français en vertu du régime SIIC lorsque le cumul des impôts sur le revenu sur ces dividendes payés par ces actionnaires est inférieur à un tiers (1/3) du taux de l'impôt sur les sociétés français alors en vigueur.

Les pourcentages de participation et de taxation visés au présent point b) correspondent à ceux prévus par le code général des impôts français et, en conséquence, sont réputés modifiés de plein droit si cette règle venait à être modifiée ou remplacée par une autre.

Lorsque le détenteur des actions est un établissement dépositaire qui est formellement légitimé comme actionnaire dans les registres comptables mais qui agit pour le compte d'un ou de plusieurs tiers, le pourcentage de participation et l'imposition visés dans la présente section se rapportent à ceux de chacun de ces tiers et non à ceux du dépositaire.

- (c) Tout actionnaire, lorsqu'il se trouve dans l'un des cas prévus aux paragraphes (a) et (b) ci-dessus, doit
- (i) notifier au conseil d'administration toute acquisition ou cession d'actions de la Société, quel que soit le nombre d'actions acquises ou cédées ;
 - (ii) fournir, dans les dix jours calendaires suivant la date à laquelle Colonial s'engage à tout moment à distribuer un dividende ou un montant similaire (par exemple, des réserves), les certificats fiscaux prévus aux sections (a) et (b) ci-dessus. À cette fin, la Société doit, en publiant l'annonce réglementaire correspondante, signaler au marché toute résolution de distribuer des dividendes, en indiquant dans tous les cas la ou les dates auxquelles se réfèrent les informations contenues dans ces certificats, afin de respecter les obligations fiscales applicables à tout moment ; et

- (iii) fournir (ou demander à des tiers de fournir) au Conseil d'administration les informations écrites que la Société demande concernant la propriété effective des actions ou l'intérêt dans celles-ci (accompagnées, si la Société l'exige, d'une déclaration formelle ou notariée et/ou d'une preuve indépendante), y compris toute information que la Société juge nécessaire ou souhaitable aux fins de déterminer si ces actionnaires ou tiers sont concernés par l'un des scénarios décrits aux paragraphes (a) et (b) ci-dessus. La Société peut faire une telle demande à tout moment et peut envoyer une ou plusieurs demandes d'information sur les mêmes actions.
- (d) Les dispositions des sections (a) à (c) ci-dessus s'appliquent également à toute personne détenant des droits à dividendes, des droits de vote ou des instruments financiers sur les actions de la Société dans les pourcentages stipulés aux sections (a) et (b) ci-dessus.
- (e) Si la personne soumise à l'obligation d'information ne respecte pas les points (a) à (c) ci-dessus, le Conseil d'administration considère que le dividende est exonéré d'impôt pour cet actionnaire ou qu'il est imposé à un taux inférieur à ceux prévus aux points (a) et (b) ci-dessus.

Nonobstant ce qui précède, le Conseil d'administration peut demander, à la charge de l'actionnaire qui ne respecte pas les obligations d'information prévues aux paragraphes précédents, une expertise juridique auprès d'un cabinet d'avocats prestigieux du pays de résidence de l'actionnaire, afin de se prononcer sur l'assujettissement de l'actionnaire au taux d'imposition effectif auquel est soumis le dividende distribué par la Société. Les frais encourus par la Société pour demander ce rapport seront dans tous les cas considérés comme une compensation aux fins stipulées dans le présent article

- 2. Obligations de compensation pour les actionnaires détenant des participations significatives
 - (a) Dans les cas où l'un des actionnaires est concerné par les scénarios établis au paragraphe 1 du présent article des statuts de la Société, les événements suivants se produisent :
 - (i) la Société est obligée de payer le taux spécial prévu à l'article 9.2 de la loi sur les sociétés anonymes, ou tout règlement le remplaçant ; ou
 - (ii) la Société est tenue d'acquitter la taxe spécifique prévue à l'article 208 C II *ter* du code général des impôts, ou tout règlement s'y substituant,ces actionnaires sont tenus d'indemniser la Société pour le préjudice subi, conformément aux dispositions des sections suivantes.
 - (b) Le montant de l'indemnisation pour chaque actionnaire ayant causé la perte est la somme de
 - (i) toute charge d'impôt sur les sociétés résultant pour la Société du paiement à cet actionnaire du dividende servant de base au calcul de l'impôt spécial prévu à l'article 9.2 de la loi SOCIMI, ou de tout règlement le remplaçant ; et
 - (ii) tout montant d'impôt spécifique prévu à l'article 208 C II *ter* du code des impôts français que la Société doit verser au trésor français conformément au code général des impôts français au titre des dividendes versés à cet actionnaire.

En tout état de cause, la Société doit être tenue entièrement indemne des pertes causées par le taux d'imposition effectif auquel est soumis le dividende distribué aux actionnaires par la Société. À cet égard, l'indemnisation comprendra dans tous les cas le montant qui, une fois déduit l'impôt sur les

sociétés prélevé sur le montant total de l'indemnisation, compense les dépenses découlant des pertes subies et de l'indemnisation applicable.

Le montant de la rémunération est calculé par le conseil d'administration, sans préjudice du fait que ce calcul peut être délégué à un ou plusieurs administrateurs et à des tiers indépendants. Sauf accord contraire du conseil d'administration, la rémunération est due le jour précédant le paiement du dividende par Colonial.

A titre d'exemple, l'annexe I des présents statuts comprend des formules de calcul des rémunérations.

- (c) Une personne soumise à l'obligation d'indemnisation est réputée être une personne qui, en raison de ses intérêts et de ses caractéristiques fiscales, a occasionné des pertes à la Société, comme le stipule le paragraphe (a) du présent article. À cette fin, la personne ayant occasionné des pertes est tenue d'indemniser et le colonel est en droit de réclamer le montant total correspondant à l'indemnisation calculée conformément à la section (b) du présent article, indépendamment du fait que l'actionnaire ait par la suite transféré tout ou partie de ses actions dans la Société.
- (d) L'indemnité prévue aux alinéas précédents est compensée avec les dividendes présents et futurs revenant à l'actionnaire dans les conditions prévues à l'article 37 bis des présents statuts, outre toutes autres sommes dues par la Société. Toutefois, si Colonial le juge opportun, elle peut à tout moment appeler l'indemnité prévue aux alinéas précédents, par tous les moyens autorisés par la loi.
- (e) L'obligation d'indemnisation prévue au présent paragraphe 2 s'applique également aux actionnaires qui, quel que soit le taux d'imposition applicable à ces actionnaires sur les dividendes reçus de la Société, n'ont pas respecté les obligations d'information prévues au paragraphe 1 du présent article.
- (f) Dans les cas où le paiement intégral de la rémunération peut entraîner une perte pour la Société, le conseil d'administration peut, au cours du même exercice, rémunérer ou exiger un montant inférieur à celui calculé conformément à la section (b) du présent article.

Article 9. Indivisibilité des actions

Chaque action est indivisible. En cas d'indivision, le registre comptable mentionne le nom de tous les indivisaires, qui sont solidairement responsables envers la Société des obligations découlant de leur qualité d'actionnaire, et doivent désigner une seule personne pour exercer, en leur nom, les droits inhérents à leur qualité d'actionnaire. La même règle s'applique aux autres cas de copropriété des droits sur les actions.

Article 10. Droits réels et charges

La constitution de droits réels ou d'autres types de charges sur les actions doit être inscrite sur le compte correspondant. La constitution de la charge est opposable aux tiers à compter de l'enregistrement correspondant.

Article 11. Transmission des actions

La transmission des actions se fait par transfert comptable et est opposable aux tiers à compter de l'enregistrement correspondant.

Le tiers qui acquiert les actions à titre onéreux d'une personne qui, d'après les écritures comptables, est légitimement en droit de les transmettre, ne peut faire l'objet de réclamations, à moins qu'il n'ait agi, au moment de leur acquisition, de mauvaise foi ou avec une négligence grave.

Article 12. Certificats

Lorsque cela est jugé nécessaire, le statut juridique permettant de transférer et d'exercer les droits de l'actionnaire peut être crédité par la présentation de certificats indiquant l'identité du propriétaire et, le cas échéant, les véritables droits ou charges, l'identification de l'émetteur et de l'émission, la catégorie, la valeur nominale et le nombre d'actions qu'ils comprennent, la ou les références numériques ou de registre respectives et leur date d'émission. L'objet du certificat et sa durée de validité doivent également être indiqués.

Les certificats sont émis uniquement à la demande du propriétaire des actions et conformément aux inscriptions du registre comptable par la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear) ou ses entités participantes.

TITRE III. ORGANES SOCIAUX

Article 13. Organes sociaux

Les organes de la Société sont l'assemblée générale des actionnaires et le conseil d'administration.

A) ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Article 14. Assemblée générale

Les actionnaires, réunis en assemblée générale dûment convoquée, décident, à la majorité simple prévue à l'article 25 des présents statuts, des questions qui relèvent de la compétence de l'assemblée. Tous les actionnaires, y compris les dissidents et ceux qui n'assistent pas à l'assemblée, sont soumis aux décisions prises par l'assemblée générale. Cette disposition ne s'applique pas aux droits de séparation et de récusation établis par la loi.

Les assemblées générales se tiendront dans le lieu espagnol convenu par l'organe administratif à l'attention de chaque convocation.

Article 15. Types de réunions

Les assemblées générales peuvent être annuelles ou extraordinaires et doivent être convoquées par les administrateurs. L'assemblée générale annuelle doit se tenir dans les six premiers mois de chaque année pour, le cas échéant, voter sur les résultats de l'entreprise, les comptes de l'année écoulée et décider de l'application des résultats. Une assemblée générale extraordinaire est toute autre assemblée qui n'est pas considérée comme une assemblée générale annuelle.

Article 16. Convocation

Toute assemblée générale doit être convoquée par un avis publié au Journal officiel espagnol du Registre du Commerce ou dans l'un des principaux journaux espagnols, sur le site web de la Société et sur le site web de la Commission espagnole du marché des valeurs, ainsi que par tout autre moyen requis par la réglementation applicable, au moins un mois avant la date prévue pour la tenue de l'assemblée.

Nonobstant ce qui précède, les assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées au moins quinze jours à l'avance. Ce délai de préavis plus court nécessite une résolution expresse adoptée par l'assemblée générale ordinaire avec un vote d'approbation d'au moins deux tiers du capital souscrit avec droit de vote, et le préavis ne peut pas dépasser la date de l'assemblée générale ordinaire suivante.

La convocation indique la raison sociale de la Société, la date et l'heure de l'assemblée sur première convocation, la fonction de la ou des personnes qui procèdent à la convocation et l'ordre du jour, qui comprend les questions à traiter, ainsi que toutes autres mentions et informations légalement requises pour les sociétés cotées en bourse. La convocation peut également indiquer la date de la deuxième convocation, le cas échéant, vingt-quatre heures au moins après la première. Dans tous les cas, il est fait mention du droit de tout actionnaire d'obtenir de la Société, immédiatement et sans frais, tous les documents à soumettre à son approbation et, le cas échéant, le rapport de performance et le rapport des commissaires aux comptes.

Des actionnaires représentant au moins trois pour cent du capital social peuvent demander la publication d'un complément à la convocation d'une assemblée générale ordinaire des actionnaires, incluant un ou plusieurs points de l'ordre du jour, si et lorsque les nouveaux points sont accompagnés d'une justification ou, le cas échéant, d'une motion justifiée. L'exercice de ce droit, qui ne peut en aucun cas être exercé pour la convocation d'une assemblée générale extraordinaire, doit se faire par notification fiable, reçue au siège social de la Société, dans les cinq jours suivant la publication de la convocation. Le complément de la convocation est publié au moins quinze jours avant la date prévue pour l'assemblée générale.

En outre, les actionnaires représentant au moins trois pour cent du capital social peuvent, dans un délai de cinq jours à compter de la publication de l'appel, présenter des propositions d'accord motivées sur des questions déjà inscrites ou à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale convoquée, qu'il s'agisse d'une assemblée annuelle ou d'une assemblée extraordinaire. Au fur et à mesure de leur réception, la Société veillera à ce que ces propositions et la documentation soient diffusées auprès des autres actionnaires, telles qu'elles sont jointes, en les publiant sans interruption sur le site web de la Société pendant la période déterminée par les normes en vigueur.

Article 17. Autorisation et obligation de convoquer

Les administrateurs convoquent l'assemblée générale chaque fois qu'ils le jugent nécessaire ou utile aux intérêts de la Société et lorsque la loi l'exige. L'assemblée doit également être convoquée à la demande d'actionnaires représentant trois pour cent du capital social, en indiquant dans leur demande les questions à traiter lors de l'assemblée. Dans ce cas, l'assemblée générale convoque l'assemblée dans les délais et les conditions prévus à cet effet par la législation en vigueur. Les administrateurs préparent l'ordre du jour, qui comprend nécessairement les questions faisant l'objet de la demande.

Article 18. Droit à l'information

Les actionnaires peuvent demander aux administrateurs, conformément au règlement de l'assemblée générale des actionnaires de la Société, jusqu'au cinquième jour précédant celui fixé pour la tenue de l'assemblée, les informations ou les éclaircissements jugés nécessaires concernant les points inscrits à l'ordre du jour, ou présenter par écrit les questions qu'ils jugent pertinentes. Les actionnaires peuvent également demander par écrit, dans le même délai, que les administrateurs fournissent les éclaircissements qu'ils jugent appropriés sur les informations accessibles au public que la Société a

communiquées à la Commission espagnole du marché des valeurs depuis la date de la dernière assemblée générale, ainsi que sur le rapport de l'auditeur. Les administrateurs devront fournir ces informations par écrit jusqu'à la date fixée pour l'assemblée générale.

Les demandes d'information ou d'éclaircissement relatives aux questions indiquées au paragraphe précédent, présentées par les actionnaires verbalement au président pendant la tenue de l'assemblée générale, ou par écrit à partir du cinquième jour précédant celui fixé pour la tenue de l'assemblée générale, sont également fournies verbalement et pendant la tenue de l'assemblée générale par l'un quelconque des administrateurs présents, sur instruction du président. S'il n'est pas possible de satisfaire le droit de l'actionnaire à ce moment-là, les informations qui n'ont pas été présentées doivent être fournies par écrit dans les sept jours qui suivent la clôture de l'assemblée générale.

Les administrateurs sont tenus de fournir les informations visées aux paragraphes précédents, sauf dans les cas où ces informations ne sont pas nécessaires à la protection des droits de l'actionnaire, ou s'il existe des raisons objectives de penser qu'elles pourraient être utilisées à des fins étrangères à la Société, ou que leur divulgation pourrait être préjudiciable à la Société ou aux sociétés apparentées. La violation du droit à l'information au cours de l'assemblée générale ne constitue pas un motif de contestation de l'assemblée générale.

Néanmoins, la demande d'information ne peut être refusée lorsqu'elle est soutenue par des actionnaires représentant au moins vingt-cinq pour cent du capital social. L'actionnaire est responsable des préjudices et dommages qui pourraient être causés par l'utilisation abusive ou préjudiciable des informations demandées.

À partir de la publication de l'avis de convocation et jusqu'à la tenue de l'assemblée générale, la Société doit publier, sans interruption, sur son site web, toutes les informations légalement requises et toutes celles que le conseil d'administration juge opportunes.

L'exercice du droit à l'information par les actionnaires peut faire l'objet d'un service sur le site web de la Société, et les documents et informations requis par la loi, les présents statuts et les autres règlements internes de la Société sont publiés, de même que toute information jugée opportune à mettre à la disposition des actionnaires et des investisseurs par ces moyens.

Les demandes d'information, d'éclaircissement ou les questions valables formulées par écrit et les réponses écrites des administrateurs doivent être incluses sur la page web de la Société. Toutefois, lorsque les informations demandées sont claires et expressément et directement accessibles à tous les actionnaires sur le site web de la Société sous la forme d'une question-réponse, avant que la question spécifique ne soit posée, les administrateurs peuvent limiter leur réponse à l'envoi des informations qui ont été facilitées sous cette forme.

Article 19. Droit de présence

Les actionnaires peuvent assister et voter aux assemblées générales, directement ou par l'intermédiaire d'un représentant, lorsqu'ils détiennent, seuls ou en groupe, au moins cinq cents actions, qui doivent être inscrites au registre des écritures cinq jours avant la date prévue pour l'assemblée générale et qui sont créditées par la présentation, au siège de la Société ou aux entités indiquées dans la convocation, du certificat de légitimité respectif ou de la carte de présence délivrée par la Société ou les entités responsables de la tenue du registre des écritures, ou par tout autre moyen autorisé par la législation en vigueur.

Le conseil d'administration de la Société peut permettre, pour chaque assemblée générale, la participation à distance des actionnaires et des mandataires par des moyens électroniques simultanés. Dans ce cas, le conseil d'administration établira les modalités, les formes et les moyens mis à la disposition des actionnaires et des mandataires pour exercer leurs droits, conformément à la législation, aux présents statuts de la Société et au règlement de l'assemblée générale. Tout ceci sera inclus dans la convocation à l'assemblée.

Les membres du conseil d'administration sont tenus d'assister aux assemblées générales. Leur présence n'est cependant pas nécessaire pour constituer le quorum de l'assemblée générale.

Peuvent également assister aux assemblées générales les cadres, techniciens et autres personnes qui, de l'avis du conseil d'administration, sont intéressés à la bonne marche des affaires de la Société et dont la participation à l'assemblée générale, le cas échéant, pourrait être utile à la Société. Le président de l'assemblée générale peut autoriser la participation de toute personne qu'il juge appropriée, mais l'assemblée peut révoquer cette autorisation.

Article 19 bis. Assemblée générale virtuelle

L'assemblée générale peut être convoquée pour se tenir uniquement virtuellement et, par conséquent, sans la présence physique des actionnaires et de leurs représentants, lorsque le conseil d'administration en décide ainsi.

Toute assemblée générale virtuelle sera convoquée, tenue et exécutée avec toutes les garanties et exigences légales et statutaires nécessaires, et conformément au règlement de l'assemblée générale.

Article 20. Représentation et vote à distance

Tous les actionnaires ayant le droit d'assister à l'assemblée générale peuvent s'y faire représenter par n'importe quelle personne. Cette représentation doit être accordée par écrit et spécifiquement pour chaque assemblée générale, dans les conditions et avec la portée établies par la loi espagnole sur les sociétés à responsabilité limitée (LSC).

La représentation peut être révoquée à tout moment. La présence personnelle de leur mandant à l'assemblée générale équivaut à leur révocation.

En ce qui concerne les cas de demande publique de représentation et, en particulier, de conflit d'intérêts éventuel du représentant, les dispositions de la loi s'appliquent.

Les actionnaires peuvent exercer ou déléguer leur vote par des moyens de communication à distance, comme le prévoit le règlement de l'assemblée générale, à condition que l'identité de l'actionnaire soit dûment garantie et, le cas échéant, que la sécurité des communications électroniques soit assurée, le tout conformément aux lois applicables de temps à autre.

Les actionnaires qui votent à distance sont considérés comme présents aux fins de la constitution du quorum de l'assemblée générale.

À partir de la publication de l'avis de convocation et jusqu'à la tenue de l'assemblée générale, la Société publie sans interruption sur son site internet les informations relatives aux moyens de communication à distance, y compris électroniques, que les actionnaires peuvent utiliser pour exercer leurs droits de représentation, de vote et, le cas échéant, de participation.

Article 21. Quorum

Le quorum de l'assemblée générale, qu'elle soit annuelle ou extraordinaire, est atteint sur première convocation lorsque des actionnaires, en personne ou par procuration, représentant au moins vingt-cinq pour cent du capital souscrit avec droit de vote y assistent. Le quorum de l'assemblée générale est atteint sur deuxième convocation avec le montant du capital présent.

Article 22. Circonstances particulières pour le quorum de l'assemblée générale

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, pour que l'assemblée générale puisse valablement décider l'augmentation ou la réduction du capital et toute autre modification des statuts, l'émission d'obligations convertibles en actions ou de celles donnant droit à une participation aux bénéfices de la Société, la suppression ou la limitation du droit préférentiel de souscription des actions nouvelles, elle doit être suivie, sur première convocation, par les actionnaires, directement ou par procuration, et la transformation, la fusion, la scission ou la cession globale de l'actif et du passif, le transfert du siège social à l'étranger ou toute autre question déterminée par la loi, elle doit être suivie, sur première convocation, par des actionnaires, directement ou par procuration, représentant au moins cinquante pour cent du capital souscrit avec droit de vote. Un quorum de vingt-cinq pour cent de ce capital est suffisant sur deuxième convocation.

Article 23. Président, secrétaire et bureau de l'assemblée générale

Le président du conseil d'administration exerce les fonctions de président de l'assemblée générale ou, à défaut, le vice-président le plus ancien parmi ceux qui ont été nommés, et le secrétaire ou le vice-secrétaire du conseil d'administration exerce les fonctions de secrétaire. En l'absence des personnes susmentionnées, les personnes désignées dans chaque cas par les actionnaires participant à l'assemblée générale exercent les fonctions de président et de secrétaire de l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale est composé, outre le président et le secrétaire, des autres membres du conseil d'administration présents à l'assemblée.

Article 24. Liste des participants

Avant d'aborder les points à l'ordre du jour, une liste des participants à l'assemblée est établie, précisant le nom ou le représentant de chaque personne présente et le nombre d'actions détenues ou représentées par le participant.

Le nombre d'actionnaires présents personnellement ou par l'intermédiaire d'un représentant est déterminé à la fin de la liste de présence, ainsi que le montant du capital qu'ils détiennent, en précisant la part correspondant aux actionnaires disposant du droit de vote.

La liste des participants est incluse au début du procès-verbal ou y est jointe par une annexe signée par le secrétaire, avec l'approbation du président. Si le procès-verbal est notarié, la liste des participants est jointe audit procès-verbal.

La liste de présence peut également être préparée sous la forme d'un fichier informatique ou incluse dans un support numérique.

Article 25. Adoption des résolutions

Lors des assemblées générales, un vote séparé est émis pour les questions qui sont substantiellement indépendantes. Bien qu'inclus dans le même point de l'ordre du jour, des votes séparés sont émis pour (i) la nomination, la ratification, la réélection ou la révocation de chaque administrateur ; (ii) la modification des statuts ou de chaque article ou groupe d'articles distinct et indépendant ; et (iii) les questions prévues par les statuts.

Les résolutions de l'assemblée générale sont adoptées à la majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés, une résolution étant réputée adoptée lorsque le nombre de voix en sa faveur est supérieur au nombre de voix contre elle parmi le capital présent ou représenté. Dans les cas prévus à l'article 22 des présents statuts, si le capital présent ou représenté dépasse cinquante pour cent, la résolution peut être adoptée à la majorité absolue. Toutefois, un vote favorable des deux tiers du capital présent ou représenté à l'assemblée générale est requis lorsque l'assemblée est convoquée sur deuxième convocation avec la présence d'actionnaires représentant vingt-cinq pour cent ou plus mais n'atteignant pas cinquante pour cent du capital souscrit avec droit de vote.

Chaque action donne droit à une voix.

Les éléments suivants seront déterminés pour chaque résolution : le nombre d'actions émises en tant que votes valides, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valides, le nombre de votes en faveur et contre chaque résolution et le nombre d'abstentions, le cas échéant.

Les résolutions adoptées et le résultat des votes sont publiés dans leur intégralité sur le site internet de la Société dans les cinq jours suivant la fin de l'assemblée générale.

Article 26. Procès-verbal de l'assemblée générale

Les procès-verbaux des assemblées générales sont rédigés par le secrétaire et contiennent toutes les résolutions adoptées ainsi que les exigences et les circonstances qui doivent être respectées conformément à la réglementation en vigueur. Le procès-verbal de l'assemblée générale doit être approuvé par l'assemblée générale elle-même à la fin de celle-ci ou, à défaut, dans un délai de quinze jours, par le président et deux commissaires aux comptes, l'un au nom de la majorité et l'autre au nom de la minorité.

Les procès-verbaux approuvés par l'un ou l'autre de ces moyens ont force exécutoire à compter de la date de leur approbation. Des copies certifiées conformes des procès-verbaux sont délivrées et les résolutions sont notariées en tant qu'actes publics par les personnes habilitées à cet effet, conformément aux présents statuts et au règlement du Registre du Commerce.

Les administrateurs peuvent demander la présence d'un notaire pour rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale. Ils sont tenus de le faire si des actionnaires représentant au moins un pour cent du capital social en font la demande, cinq jours avant la date prévue de l'assemblée. Le certificat notarié, qui tient lieu de procès-verbal de l'assemblée générale, ne requiert ni l'approbation ni la signature du président et du secrétaire de l'assemblée, et doit être transcrit dans le registre des procès-verbaux de la Société. Les résolutions énoncées dans le procès-verbal sont exécutoires à compter de la date de leur clôture.

B) LE CONSEIL

Article 27. Conseil d'administration

La gestion, l'administration et la représentation de la Société, hors et en cours de procédure judiciaire, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Le conseil d'administration, agissant conjointement, concentre son activité principalement sur la supervision et le contrôle des efforts ordinaires de la Société, ainsi que sur l'examen de toutes les questions particulièrement transcendantes pour la Société.

L'exécution de ses décisions incombe aux membres du conseil d'administration désignés par celui-ci, y compris le secrétaire et le vice-secrétaire du conseil d'administration, ou au représentant dûment habilité.

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour tout ce qui concerne l'administration, la représentation et la gestion de la Société, ainsi que l'administration et l'aliénation de son capital, et il est chargé de tous les pouvoirs qui ne sont pas attribués par la loi ou les présents statuts à l'assemblée générale des actionnaires.

Article 28. Mandat et interdictions

Les membres du conseil d'administration sont nommés par l'assemblée générale pour une durée de quatre ans et peuvent être réélus, une ou plusieurs fois, pour la même durée. Pour être nommé au poste d'administrateur, il n'est pas nécessaire d'être actionnaire.

Les mineurs non émancipés, les personnes légalement incaptes, les personnes frappées d'incapacité en vertu de la loi sur les faillites alors que le délai d'incapacité établi dans le jugement de faillite est encore en vigueur, les personnes condamnées pour des délits contre la liberté, l'équité ou l'ordre socio-économique, la sécurité collective, l'administration de la justice ou pour tout autre type de fausseté, ainsi que les personnes dont la fonction les empêche d'exercer le commerce, ne peuvent pas exercer la fonction d'administrateur.

Sont également interdits d'exercer la fonction d'administrateur les fonctionnaires au service de l'administration publique chargés de fonctions relatives à l'activité des sociétés elles-mêmes, les juges ou les magistrats et les autres personnes soumises à des incompatibilités légales.

Article 29. Composition, quorum, adoption des résolutions, système interne et délégation de pouvoirs

1. Le conseil d'administration se compose de cinq membres au moins et de quinze membres au plus. Les administrateurs sont classés dans la catégorie des administrateurs exécutifs ou non exécutifs. Dans cette dernière catégorie, les administrateurs peuvent être classés comme administrateurs actionnaires, indépendants ou autres administrateurs externes. Ces termes ont la signification qui leur est attribuée par la législation en vigueur et précisée par le règlement du conseil d'administration

En cas de vacance au cours du mandat pour lequel ils ont été nommés, le conseil d'administration peut désigner les personnes qui les occuperont jusqu'à la première assemblée générale, à moins que celle-ci n'ait déjà été convoquée, auquel cas le conseil d'administration peut désigner un seul administrateur jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale

Le conseil d'administration, sur rapport du comité des nominations et des rémunérations, désigne parmi ses membres un président et, le cas échéant, un ou plusieurs vice-présidents, qui sont rééligibles et révocables à la demande du conseil lui-même.

Le conseil d'administration nomme, sur rapport du comité des nominations et des rémunérations, un secrétaire et, le cas échéant, un vice-secrétaire. Le secrétaire et le vice-secrétaire peuvent être ou non des administrateurs. S'ils ne sont pas administrateurs, ils ont le droit d'être entendus mais pas de voter. Il est procédé de la même manière à la séparation du secrétaire et, le cas échéant, du vice-secrétaire. Le secrétaire adjoint peut assister aux réunions du conseil d'administration en l'absence du secrétaire ou à la demande du président du conseil

Sur décision du conseil d'administration lui-même et, en tout état de cause, lorsque le président a le statut d'administrateur exécutif, le conseil d'administration désigne, avec l'abstention des administrateurs exécutifs, un administrateur principal indépendant parmi les administrateurs indépendants, qui est spécialement autorisé à demander la convocation du conseil d'administration ou l'inscription de nouveaux points à l'ordre du jour d'une réunion du conseil d'administration déjà convoquée, à coordonner et à réunir les administrateurs non exécutifs et, le cas échéant, à diriger l'évaluation régulière du président du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre et, en tout état de cause, sur convocation du président ou de la personne qui le remplace. Le président est tenu de convoquer le conseil d'administration à la demande d'au moins un tiers de ses membres. Dans ce dernier cas, si le président, sans motif valable, ne convoque pas cette réunion dans un délai d'un mois, le conseil peut être convoqué par les administrateurs qui demandent la réunion, en indiquant l'ordre du jour, à tenir dans le lieu du siège social de la Société. L'administrateur principal indépendant est en outre expressément autorisé à demander la convocation d'une réunion du conseil d'administration.

2. Les administrateurs sont tenus d'assister personnellement aux réunions du conseil d'administration. Le quorum de la réunion du conseil d'administration est atteint lorsque la majorité de ses membres y assiste, en personne ou par procuration par l'intermédiaire d'un autre administrateur. La représentation doit être accordée par écrit et spécifiquement pour chaque réunion, et uniquement en faveur d'un autre membre du conseil d'administration. Les administrateurs non exécutifs peuvent néanmoins accorder leur représentation à un autre administrateur non exécutif.
3. Les résolutions sont adoptées à la majorité absolue des membres présents à la réunion. En cas d'égalité, la voix personnelle du président est prépondérante.
4. L'administrateur s'abstient de participer à la délibération et au vote des résolutions ou décisions dans lesquelles lui-même ou une personne qui lui est liée a un conflit d'intérêts direct ou indirect. Les voix des administrateurs concernés par ce conflit et qui doivent s'abstenir sont déduites aux fins du calcul de la majorité nécessaire des voix. Sont exclues de l'obligation d'abstention susmentionnée les résolutions ou décisions affectant leur statut d'administrateur, telles que leur nomination ou leur révocation pour des fonctions au sein du conseil d'administration ou d'autres ayant des implications analogues.

Les votes écrits et sans séance sont valables s'ils ne sont pas contestés par un administrateur. Les délibérations et les résolutions du conseil d'administration sont consignées dans un registre des procès-verbaux, qui doit être signé par le président et le secrétaire.

5. Nonobstant les pouvoirs qui peuvent être conférés à quiconque, le conseil d'administration peut déléguer de manière permanente tout ou partie de ses pouvoirs, en dehors des exceptions légales, à un comité exécutif et à un ou plusieurs directeurs généraux, en fixant le contenu, les limites et les modalités de cette délégation. La délégation permanente d'un pouvoir du conseil d'administration à un comité exécutif ou à un ou plusieurs directeurs généraux et la désignation des administrateurs qui exerceront ces fonctions requièrent pour leur validité le vote favorable des deux tiers des membres du conseil d'administration et n'ont d'effet que lorsqu'elles sont inscrites au Registre du Commerce.

Article 30. Rémunération

1. La fonction d'administrateur est rémunérée.
2. Le système de rémunération de l'entreprise comprend les éléments suivants :
 - (i) une rémunération mensuelle fixe, déterminée par la participation au conseil d'administration et à ses comités ;
 - (ii) les indemnités pour les réunions du conseil d'administration et de ses comités ; et
 - (iii) une rémunération faisant référence à la valeur de cotation des actions ou impliquant la remise d'actions ou de droits d'option sur des actions, destinée aux administrateurs. Leur application doit être approuvée par l'assemblée générale des actionnaires, qui détermine le nombre maximum d'actions pouvant être attribuées au cours de chaque année, le prix d'exercice ou le système de calcul du prix d'exercice des options sur actions, la valeur des actions qui, le cas échéant, servent de référence, ainsi que la durée du plan.

La rémunération des fonctions que les administrateurs sont tenus d'exercer en tant que tels, en tant que membres du conseil d'administration ou de ses comités, est conforme au système de rémunération prévu dans les présents statuts de la Société et à la politique de rémunération approuvée.

3. La politique de rémunération des administrateurs doit être conforme au système de rémunération décrit dans la section précédente et doit être approuvée par l'assemblée générale des actionnaires en tant que point distinct de l'ordre du jour, avec une durée d'application maximale de trois ans. Toute proposition de nouvelle politique de rémunération des administrateurs doit être soumise à l'assemblée générale des actionnaires avant la fin de la dernière année d'application de la politique existante, et l'assemblée générale des actionnaires peut décider que la nouvelle politique entrera en vigueur à compter de la date d'approbation pour les trois années suivantes. Toute modification ou substitution de la politique au cours de cette période requiert l'approbation préalable de l'assemblée générale des actionnaires conformément à la procédure d'approbation prévue par la loi et le règlement du conseil d'administration de la Société.

La politique de rémunération précise au moins le montant maximum de la rémunération annuelle à verser à tous les administrateurs en leur qualité et les critères de répartition de la rémunération selon les fonctions et les responsabilités attribuées à chaque administrateur. Le conseil d'administration est chargé de déterminer la rémunération individuelle de chaque administrateur en sa qualité, conformément au cadre établi dans le présent règlement intérieur et à la politique de rémunération, sous réserve d'un rapport du comité des nominations et des rémunérations.

L'application de ce système de rémunération doit maintenir une proportion raisonnable avec l'importance de la Société, la situation économique existant à tout moment et les normes du marché pour des sociétés comparables. Il vise en outre à promouvoir la rentabilité et la viabilité à long terme de la Société et à éviter la prise de risques excessifs et la récompense de résultats défavorables.

4. La rémunération des fonctions exécutives des administrateurs délégués et des autres administrateurs auxquels ces fonctions sont attribuées en vertu d'autres titres doit être conforme aux dispositions des présents statuts et, en toutes circonstances, à la politique de rémunération et aux contrats approuvés.

La politique de rémunération établit au moins le montant de la rémunération annuelle fixe due aux administrateurs pour l'exercice de leurs fonctions exécutives.

Le conseil d'administration est chargé de déterminer la rémunération individuelle de chaque administrateur en sa qualité, sur la base de l'exercice des fonctions exécutives qui lui sont confiées, conformément au cadre de la politique de rémunération et aux dispositions de la politique de rémunération, sous réserve d'un rapport du comité des nominations et des rémunérations.

5. Le conseil d'administration prépare un rapport annuel sur la rémunération des administrateurs, qui comprend des informations complètes, claires et compréhensibles sur la politique de rémunération des administrateurs applicable à l'année en cours. Il comprend en outre un résumé général de l'application de la politique de rémunération au cours de l'année écoulée et le détail de la rémunération individuelle perçue pour tous les éléments par chaque administrateur au cours de cette année. Le rapport est publié et soumis à un vote consultatif en tant que point distinct de l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Article 31. Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration doit constituer un comité d'audit et de contrôle et un comité des nominations et des rémunérations.

Le comité d'audit et de contrôle et le comité des nominations et des rémunérations ont pour fonction essentielle de soutenir le conseil d'administration dans ses missions de surveillance et de contrôle des activités courantes de la Société. Ses membres sont nommés par le conseil d'administration et lui rendent compte de l'exercice de leurs fonctions.

Nonobstant ce qui précède, le conseil d'administration peut créer en son sein des comités spécialisés, en déterminant leur composition, en nommant leurs membres et en établissant les fonctions assumées par chacun d'eux.

Article 32. Comité d'audit et de contrôle

Le comité d'audit et de contrôle est composé d'au moins trois et d'au plus huit administrateurs, nommés par le conseil d'administration, qui doivent tous être des administrateurs non exécutifs. Le comité d'audit et de contrôle se compose du nombre d'administrateurs indépendants déterminé périodiquement par la loi, et au moins l'un d'entre eux est nommé en fonction de ses connaissances et de son expérience en matière de comptabilité, d'audit ou des deux.

D'une manière générale, les membres du comité d'audit et de contrôle doivent posséder les connaissances techniques nécessaires dans le secteur d'activité dont fait partie la Société.

Le comité d'audit et de contrôle nomme parmi ses membres un président qui, en tout état de cause, doit être un administrateur indépendant. Le président du comité d'audit et de contrôle doit être remplacé tous les quatre ans et peut être réélu pour une période d'un an à compter de la fin de son mandat.

Le Comité désigne en outre un secrétaire parmi ses membres ou peut charger le secrétaire du Conseil de remplir cette fonction. En l'absence du secrétaire du Comité, ses fonctions sont exercées par le secrétaire du Conseil ou, le cas échéant, par son vice-secrétaire. Le Comité peut à tout moment nommer un vice-président qui aura également un statut indépendant.

En tout état de cause, le Comité peut compter sur l'assistance technique du secrétaire du Conseil, ou de son vice-secrétaire, lors de ses réunions, à la demande du président du Comité.

Les membres du Comité quittent leur fonction lorsqu'ils ne sont plus administrateurs ou lorsque le Conseil d'administration en décide ainsi.

Nonobstant toute autre attribution qui pourrait lui être faite par la loi, les statuts ou, conformément à ceux-ci, le règlement du conseil d'administration, le comité d'audit et de contrôle a au moins les fonctions suivantes :

1. Rendre compte à l'assemblée générale des actionnaires des questions soulevées dans les domaines relevant de la compétence du comité et, en particulier, du résultat de l'audit, en expliquant comment il a contribué à l'intégrité de l'information financière et la fonction que le comité a exercée dans le cadre de ce processus.
2. Superviser l'efficacité des contrôles internes de la Société, de l'audit interne et des systèmes de gestion des risques, et discuter avec l'auditeur des comptes des faiblesses significatives du système de contrôle interne détectées au cours de l'audit, le tout sans interférer avec son indépendance. À cette fin, et le cas échéant, il peut présenter des recommandations ou des propositions au conseil d'administration et au mandat concerné pour en assurer le suivi.
3. Superviser le processus de préparation et de présentation des informations financières requises et présenter des recommandations ou des propositions au conseil d'administration, dans le but de protéger son intégrité.
4. Présenter au conseil d'administration les propositions de sélection, de nomination, de réélection et de remplacement des auditeurs comptables, en assumant la responsabilité du processus de sélection conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur, ainsi que les conditions de son engagement et recueillir régulièrement auprès d'eux des informations sur le plan d'audit et ses résultats, tout en préservant son indépendance dans l'exercice de ses fonctions.
5. Établir les relations adéquates avec l'auditeur externe afin de recevoir des informations sur les questions qui peuvent impliquer des menaces pour leur indépendance pour leur examen par le Comité et toute autre personne liée au processus de développement de l'audit des comptes et, le cas échéant, l'autorisation de services autres que ceux interdits, dans les termes établis par la réglementation en vigueur, en ce qui concerne le système d'indépendance, et d'autres communications établies dans les lois sur l'audit des comptes et les normes d'audit. Dans tous les cas, ils doivent recevoir annuellement de la part des auditeurs externes la déclaration de leur

indépendance par rapport à la Société ou aux entités qui lui sont liées, directement ou indirectement, ainsi que l'information détaillée et individualisée des services additionnels de toute nature fournis et des honoraires correspondants reçus de ces entités par l'auditeur externe ou par les personnes ou entités qui lui sont liées, conformément aux dispositions de la réglementation régissant l'activité d'audit des comptes.

6. Émettre annuellement, avant l'émission du rapport d'audit des comptes, un rapport contenant une opinion sur la question de savoir si l'indépendance des auditeurs des comptes ou des sociétés d'audit a été compromise. Ce rapport doit contenir, en tout état de cause, une évaluation motivée de la prestation de tous les services complémentaires visés au point précédent, considérés individuellement ou dans leur ensemble, en dehors de l'audit légal et au regard du système d'indépendance ou des règles régissant l'activité d'audit des comptes.
7. Rendre compte des transactions liées devant être approuvées par l'assemblée générale des actionnaires ou le conseil d'administration et superviser la procédure interne de l'entreprise pour les transactions dont l'approbation a été déléguée.
8. Faire rapport au conseil d'administration, à l'avance, sur toutes les questions couvertes par la loi, les statuts et le règlement du conseil d'administration.
9. Préparer un rapport annuel sur les activités de le comité d'audit et de contrôle, qui doit être inclus dans le rapport de gestion.
10. Proposer au conseil d'administration toute autre question jugée applicable dans les domaines relevant de sa compétence.
11. Toute autre personne qui, le cas échéant, lui est attribuée par les présents statuts ou le règlement du conseil d'administration.

Le comité d'audit et de contrôle se réunit à la demande d'au moins deux de ses membres ou à la demande du président, qui la convoque, pour l'exercice de ses fonctions. La convocation est valable si elle est envoyée par tout moyen permettant d'en accuser réception.

Le quorum du comité d'audit et de contrôle est atteint lorsque la majorité de ses membres sont présents, en personne ou par procuration, et que ses résolutions sont adoptées par la majorité des membres présents, en personne ou par procuration. Le membre concerné de la commission s'abstient de participer à la délibération et au vote des résolutions ou des décisions dans lesquelles lui-même ou une personne qui lui est liée a un conflit d'intérêts direct ou indirect. Les voix des administrateurs concernés par ce conflit et qui doivent s'abstenir sont déduites aux fins du calcul de la majorité nécessaire des voix. La représentation est accordée par écrit et spécifiquement pour chaque réunion, et uniquement en faveur d'un autre membre du Comité. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

Les réunions du comité font l'objet d'un procès-verbal qui est tenu à la disposition de tous les membres du conseil d'administration.

Les normes relatives au comité d'audit et de contrôle seront élaborées par le biais du règlement du conseil d'administration, en favorisant à tout moment l'indépendance dans son fonctionnement.

Article 33. Comité des nominations et des rémunérations

Le comité des nominations et des rémunérations est composé d'au moins trois et d'au plus huit administrateurs, nommés par le conseil d'administration, et tous doivent être des administrateurs

non exécutifs. Le comité des nominations et des rémunérations se compose du nombre d'administrateurs indépendants déterminé périodiquement par la loi.

Le comité des nominations et des rémunérations désigne un président parmi ses membres, qui doit en tout état de cause être un administrateur indépendant.

Le Comité peut également nommer un secrétaire parmi ses membres ou désigner le secrétaire du Conseil pour agir en cette qualité. En l'absence du secrétaire du Comité, ses fonctions sont exercées par le secrétaire du Conseil ou, le cas échéant, par son vice-secrétaire. Le Comité peut à son tour désigner un vice-président qui doit en outre avoir un statut indépendant.

En tout état de cause, le Comité peut compter sur l'assistance technique du secrétaire du Conseil, ou de son vice-secrétaire, lors de ses réunions, à la demande du président du Comité.

Les membres du Comité quittent leur fonction lorsqu'ils ne sont plus administrateurs ou lorsque le Conseil d'administration en décide ainsi.

Nonobstant toute autre attribution qui pourrait lui être faite par la loi, les statuts ou, conformément à ceux-ci, le règlement du conseil d'administration, le comité des nominations et des rémunérations a au moins les fonctions suivantes :

1. Évaluer les compétences, les connaissances et l'expérience nécessaires au sein du conseil d'administration. À cette fin, il définit les fonctions et les compétences requises des candidats qui doivent couvrir chaque poste vacant et évalue le temps et le dévouement nécessaires pour qu'ils remplissent efficacement leur mission.
2. Fixer un objectif de représentation du sexe le moins représenté au sein du conseil d'administration et préparer des lignes directrices sur la manière d'atteindre cet objectif.
3. Soumettre des propositions pour la nomination d'administrateurs indépendants au conseil d'administration, à choisir par cooptation ou à décider lors d'une assemblée générale des actionnaires, ainsi que des propositions pour la réélection ou la révocation de ces administrateurs par l'assemblée générale des actionnaires.
4. Rapporter les propositions de nomination des administrateurs restants en vue de leur nomination par cooptation ou de leur soumission à la décision de l'assemblée générale des actionnaires, ainsi que les propositions de réélection ou de révocation de ces administrateurs par l'assemblée générale des actionnaires.
5. Rapport sur les propositions de nomination et de révocation des hauts fonctionnaires et sur les conditions de base de leurs contrats.
6. Examiner et organiser la succession du président du conseil d'administration et du directeur général de l'entreprise et, le cas échéant, faire des recommandations au conseil d'administration pour que le passage de témoin se fasse de manière planifiée et ordonnée.
7. Proposer au conseil d'administration la politique de rémunération des administrateurs et des directeurs généraux ou de ceux qui exercent leurs fonctions de direction sous la dépendance directe du conseil d'administration, du comité exécutif ou du directeur général, ainsi que la rémunération individuelle et les autres conditions contractuelles des directeurs exécutifs, en s'efforçant de les faire respecter.
8. Proposer au conseil d'administration toute autre question jugée applicable dans les domaines relevant de sa compétence.

9. Toute autre personne qui, le cas échéant, lui est attribuée par les présents statuts ou le règlement du conseil d'administration.

Le comité des nominations et des rémunérations se réunit à la demande d'au moins deux de ses membres ou à la demande du président, qui le convoque, pour l'exercice de ses fonctions. La convocation est valable si elle est envoyée par tout moyen permettant d'en accuser réception.

Le quorum du comité des nominations et des rémunérations est atteint lorsque la majorité de ses membres y assiste, en personne ou par procuration, et que ses résolutions sont adoptées à la majorité des membres présents ou représentés par procuration. Les membres du comité s'abstiennent de participer à la délibération et au vote de résolutions ou de décisions dans lesquelles eux-mêmes ou une personne qui leur est liée ont un conflit d'intérêts direct ou indirect. Les voix des administrateurs concernés par ce conflit et qui doivent s'abstenir sont déduites aux fins du calcul de la majorité nécessaire des voix. La représentation est accordée par écrit et spécifiquement pour chaque réunion, et uniquement en faveur d'un autre membre du Comité. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

Les réunions du comité font l'objet d'un procès-verbal qui est tenu à la disposition de tous les membres du conseil d'administration.

Ces normes concernant le comité des nominations et des rémunérations seront élaborées par le biais du règlement du conseil d'administration, en favorisant toujours l'indépendance.

TITRE IV. EXERCICE SOCIAL ET ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Article 34. Exercice social

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Article 35. États financiers annuels

La Société doit tenir, conformément aux dispositions du code de commerce, une comptabilité régulière, adaptée à l'activité de l'entreprise, permettant le suivi chronologique de ses opérations, l'établissement des inventaires et des bilans. Les livres comptables doivent être légalisés par le Registre du Commerce correspondant au lieu du siège social de la Société.

Les administrateurs sont tenus de préparer, dans un délai maximum de trois mois à compter de la clôture de l'exercice, les états financiers annuels, un rapport de gestion et la proposition d'affectation des résultats.

Les états financiers annuels comprennent un bilan, un compte de résultat, un état des capitaux propres, un état des flux de trésorerie et le rapport du commissaire aux comptes. Ces documents, qui forment un tout, doivent être rédigés clairement et refléter une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société, conformément à la loi et au code de commerce, et doivent être signés par tous les administrateurs.

Article 36. Dépôt des états financiers annuels

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion, les administrateurs de la Société présentent les deux documents, accompagnés d'une certification en bonne et due forme

des résolutions de l'assemblée générale approuvant ces comptes, dûment signées, et de l'application des résultats, pour dépôt au Registre du Commerce selon les modalités déterminées par la loi.

Article 37. Réserves. Distribution des dividendes

L'assemblée générale statue sur la répartition des bénéfices, dans le strict respect des dispositions légales applicables à la Société à un moment donné.

Les dividendes sont distribués aux actionnaires dans la proportion du capital social qu'ils ont libéré.

L'assemblée générale ou le conseil d'administration peut décider de distribuer des acomptes sur dividendes dans les limites et selon les exigences de la réglementation applicable.

Article 37 bis. Règles particulières pour la distribution des dividendes

1. Les ayants droit aux dividendes sont ceux qui sont inscrits comme légitimes dans les registres comptables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) au jour ou à la date déterminée par l'assemblée générale ou, le cas échéant, par le conseil d'administration, qui a accepté de procéder à la distribution.
2. En l'absence de résolutions contraires, le dividende est dû et payable 30 jours ouvrables après la date stipulée dans la résolution de distribution de dividendes adoptée par l'assemblée générale ou, le cas échéant, par le conseil d'administration.
3. Une fois le dividende approuvé par les actionnaires lors de l'assemblée générale des actionnaires ou, le cas échéant, par le conseil d'administration, ce dernier, sans préjudice de la possibilité de délégation à un ou plusieurs administrateurs, ainsi qu'à des tiers indépendants, est chargé de calculer le montant correspondant à chaque actionnaire en tenant compte, le cas échéant, des dispositions ci-dessous.

Pour le calcul du montant à verser aux actionnaires à titre de dividendes, le conseil d'administration tiendra compte du montant de la compensation due à la Société par ces actionnaires conformément à l'article 8 bis des présents statuts, afin de compenser le montant de la compensation par le dividende qu'ils auraient le droit de recevoir.

A cet égard, les dividendes présents et futurs payables à l'actionnaire seront compensés avec les sommes que l'actionnaire pourrait devoir à la Société conformément à l'article 8 bis des présents statuts.

4. Dans les cas où le dividende est mis en paiement avant les délais prévus pour le respect des dispositions accessoires prévues à l'article 8 bis des présents statuts, la Société peut retenir auprès des actionnaires de la Société qui n'ont pas encore fourni les informations et documents requis une somme équivalente au montant de l'indemnisation dont ils pourraient être redevables conformément aux dispositions du sous-paragraphe 2 de l'article 8 bis des présents statuts. Une fois que la disposition accessoire correspondante a été respectée, la Société rembourse les montants retenus à l'actionnaire qui n'est pas tenu d'indemniser la Société conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 8 bis des présents statuts.

5. Le cas échéant, les règles établies dans le présent article s'appliquent également en cas de distribution aux actionnaires de montants similaires à des dividendes (par exemple, des réserves).

TITRE V. DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Article 38. Dissolution

La Société est dissoute pour les motifs prévus par la loi. En cas de dissolution, la liquidation est confiée aux administrateurs qui, en qualité de liquidateurs, procèdent à la liquidation et au partage conformément aux résolutions de l'assemblée générale et aux dispositions en vigueur. Une exception à la période de liquidation s'applique aux scénarios de fusion ou de scission totale.

Article 39. Distribution des actifs de la Société

Après avoir désintéressé tous les créanciers et provisionné le montant de leurs créances sur la Société, et assuré correctement celles qui ne sont pas encore échues, l'actif résultant est réparti entre les actionnaires, conformément à la loi.

FREE TRANSLATION

ANNEXE I : EXEMPLE DE CALCUL DE L'INDEMNISATION

Voici un exemple de calcul de la rémunération, qui montre que l'effet de la rémunération sur le compte de résultat de l'entreprise est nul :

CAS 1 :

Actionnaire de Colonial qui détient 5 % ou plus du capital social de la Société et qui paie un taux d'imposition effectif inférieur à 10 % sur le dividende distribué par la Société.

$$I_E = DT_E * \% \text{ acc} * GE_E * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))$$

où :

DT_E : Total des dividendes distribués par Colonial aux actionnaires.

% acc : pourcentage d'actions de l'actionnaire non conforme.

GE_E : taux d'imposition spécial applicable en Espagne (actuellement 19 %).

I_E : Compensation par dividende espagnol reçu par Colonial.

Tg_E : Impôt en Espagne imputé au revenu de la compensation reçue de l'actionnaire non conforme.

CAS 2 :

Actionnaire de Colonial qui n'est pas une personne physique, qui détient 10 % ou plus du capital social de la Société et qui paie un taux d'imposition effectif sur le dividende distribué par la Société qui est inférieur à 1/3 du taux de l'impôt sur les sociétés en France.

$$I_F = DT_F * \% \text{ acc} * GE_F * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))$$

où :

DT_F : Dividende total distribué ou réputé distribué par Colonial aux actionnaires sur les bénéfices et gains des opérations françaises de Colonial.

% acc : pourcentage d'actions de l'actionnaire non conforme.

GE_F : Taux d'imposition spécial applicable en France (actuellement 20%).

I_F : Rémunération par dividende français perçu par Colonial.

Tg_E : Impôt en Espagne ou en France imputé, selon le cas, au revenu résultant de l'indemnisation reçue de l'actionnaire non conforme.

CAS 3 :

Les actionnaires de Colonial qui remplissent les conditions décrites dans les cas 1 et 2 ci-dessus.

$$I_{E+F} = [DT_E * \% \text{ acc} * GE_E * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))] + [DT_F * \% \text{ acc} * GE_F * (1 + (Tg_E / (1 - Tg_E)))]$$

où :

DT_E : Total des dividendes distribués par Colonial aux actionnaires.

DT_F : Dividende total distribué ou réputé distribué par Colonial aux actionnaires sur les bénéfices et gains des opérations françaises de Colonial.

% acc : pourcentage d'actions de l'actionnaire non conforme.

GE_E : taux d'imposition spécial applicable en Espagne (actuellement 19 %).

GE_F : Taux d'imposition spécial applicable en France (actuellement 20%).

I_E : Compensation par dividende espagnol reçu par Colonial.

I_F : Rémunération par dividende français perçu par Colonial.

Tg_E : Impôt en Espagne ou en France imputé, selon le cas, au revenu résultant de l'indemnisation reçue de l'actionnaire non conforme.

FREE TRANSLATION

Anexo 4 / Annex 4

Calendario indicativo previsto / Expected tentative timeline / Calendrier prévisionnel indicatif

FECHA*	HITO
3 marzo 2025	<ul style="list-style-type: none"> Consejo de Administración de Colonial aprobando, entre otros, el Proyecto Común de Fusión
4 marzo 2025	<ul style="list-style-type: none"> Consejo de Administración de SFL aprobando, entre otros: (i) el Proyecto Común de Fusión; y (ii) el informe de administradores
23 abril 2025	<ul style="list-style-type: none"> Celebración de la Junta General de accionistas de SFL aprobando, entre otros: (i) las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024; y (ii) la fusión
30 abril 2025	<ul style="list-style-type: none"> Celebración de la Junta General Ordinaria de accionistas de Colonial aprobando, entre otros: (i) las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024; y (ii) la fusión
Lo antes posible	<ul style="list-style-type: none"> Emisión del certificado previo por parte del Tribunal de Comercio de París
Lo antes posible tras la emisión del certificado previo	<ul style="list-style-type: none"> Realización del control de legalidad por parte del Registro Mercantil de Madrid
Lo antes posible tras la realización del control de legalidad	<ul style="list-style-type: none"> Otorgamiento de la escritura pública de fusión
Lo antes posible tras la realización del control de legalidad	<ul style="list-style-type: none"> Inscripción de la fusión en el Registro Mercantil de Madrid
Lo antes posible tras la realización del control de legalidad	<ul style="list-style-type: none"> Entrega de las acciones de Colonial a los accionistas minoritarios de SFL

* Las fechas indicadas en el calendario son tentativas y no implican un compromiso de Colonial ni de SFL. Su cumplimiento dependerá, en buena medida, de los tiempos empleados por terceros (Autorité des Marchés Financiers, Boletín Oficial del Registro Mercantil, Notaría, Tribunal de Comercio de París o Registro Mercantil de Madrid, etc.) y, por tanto, puedan estar sujetas a cambios.

DATE*	ITEM
March 3, 2025	<ul style="list-style-type: none"> Colonial's Board of Directors passing, among others, the Terms of Merger
March 4, 2025	<ul style="list-style-type: none"> SFL's Board of Directors passing, among others: (i) the Terms of Merger; and (ii) the directors' report
April 23, 2025	<ul style="list-style-type: none"> SFL's General Meeting of shareholders approving, among others: (i) the individual and consolidated annual accounts for the year ended on December 31, 2024; and (ii) the Merger
April 30, 2025	<ul style="list-style-type: none"> Colonial's Annual General Meeting of shareholders approving, among others: (i) the individual and consolidated annual accounts for the year ended on December 31, 2024; and (ii) the Merger
As soon as possible	<ul style="list-style-type: none"> Issuance of the certificate of conformity by the Paris Commercial Court
As soon as possible following	<ul style="list-style-type: none"> Completion of the legality control by the Madrid Commercial Registry

issuance of the certificate of conformity	
As soon as possible following the completion of the legality control	<ul style="list-style-type: none"> • Execution of the Merger's public deed
As soon as possible following the completion of the legality control	<ul style="list-style-type: none"> • Registration of the Merger with the Madrid Commercial Registry
As soon as possible following the completion of the legality control	<ul style="list-style-type: none"> • Delivery of Colonial shares to the minority shareholders of SFL

* Dates indicated in the timeline are tentative and do not represent any undertaking from Colonial or SFL. Their compliance will depend, to a large extent, on the times used by third parties (Autorité des Marchés Financiers, Spanish Official Gazette of the Commercial Registry, Notary's Office, Paris Commercial Court or Madrid Commercial Registry, etc.) and, therefore, are subject to changes.

DATE*	ITEM
3 mars 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Le Conseil d'administration de Colonial approuve, entre autres : le Traité de Fusion.
4 mars 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Le Conseil d'administration de SFL approuve, entre autres : (i) le Traité de Fusion ; et (ii) le rapport des administrateurs
23 avril 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Assemblée Générale des actionnaires de SFL approuvant, entre autres : (i) les comptes annuels individuels et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ; et (ii) la Fusion
30 avril 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Assemblée Générale des actionnaires de Colonial approuvant, entre autres : (i) les comptes annuels individuels et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ; et (ii) la Fusion
Dès que possible	<ul style="list-style-type: none"> • Délivrance du certificat de conformité par le Greffe du Tribunal de Commerce Paris
Dès que possible après la délivrance du certificat de conformité	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du contrôle de légalité par le Registre du commerce de Madrid
Dès que possible après la réalisation du contrôle de légalité	<ul style="list-style-type: none"> • Signature de l'acte notarié (« <i>Merger Deed</i> »)
Dès que possible après la réalisation du contrôle de légalité	<ul style="list-style-type: none"> • Enregistrement de la Fusion au Registre du commerce de Madrid
Dès que possible après la réalisation du contrôle de légalité	<ul style="list-style-type: none"> • Remise des actions Colonial aux actionnaires minoritaires de SFL

* Les dates indiquées dans le calendrier sont provisoires et ne représentent aucun engagement de la part de Colonial ou de SFL. Leur respect dépendra, dans une large mesure, des délais utilisés par les tiers (Autorité des Marchés Financiers, Journal Officiel du Registre du commerce espagnol, Notaire, Tribunal de Commerce de Paris ou Registre du commerce de Madrid, etc.) et, par conséquent, sont susceptibles d'être modifiées.

Annex 5: Free Shares

	Plan n° 5		Plan n° 6	
Date d'assemblée	20/04/2018		15/04/2021	
Date du Conseil d'administration	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022	14/02/2023
Nombre total d'actions attribuées	68 952	66 920	61 248	9 960
Date d'acquisition des actions	31/03/2023	15/04/2024	mars/avril 2025	2025 (la veille de la Date de Réalisation de la Fusion)*
Date de fin de période de conservation	30/03/2025	14/04/2026	17/02/2027	13/02/2028
Nombre d'actions acquises au 31/12/2024	67 760	65 128	56	56
Nombre d'actions en période de conservation	67 760	65 128	-	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques		-	1 968	2 824
Nombre d'actions restantes au 31/12/2024	-	-	59 224	7 080

*Conformément au règlement du plan d'actions gratuites n°6, les actions sont définitivement acquises à la plus proche des deux dates suivantes : (i) la veille de la date de réalisation d'une fusion de SFL avec une autre société si cette fusion a lieu plus d'un an après la Date d'Attribution (ou à la date du premier anniversaire de la Date d'Attribution si la fusion a lieu dans l'année suivant la Date d'Attribution conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce) ; et (ii) à l'expiration d'une période de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence (tel que ce terme est défini dans le règlement du plan n°6) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la Date d'Attribution.

	Plan n° 5		Plan n° 6	
Date of general meeting	20/04/2018		15/04/2021	
Date of Board meeting	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022	14/02/2023
Total number of shares allocated	68 952	66 920	61 248	9 960
Acquisition Date of the shares	31/03/2023	15/04/2024	March/April 2025	2025 (the day before the Completion Date of the Merger)*
End of the conservation period	30/03/2025	14/04/2026	17/02/2027	13/02/2028
Number of shares vested at 31/12/2024	67 760	65 128	56	56
Number of shares in conservation period	67 760	65 128	-	-
Total number of shares cancelled or lapsed		-	1 968	2 824
Number of shares remaining at 31/12/2024	-	-	59 224	7 080

*In accordance with the rules of free shares plan no. 6, the shares will vest on the earlier of the following two dates: (i) the day before the date of completion of a merger of SFL with another company if this merger takes place more than one year after the Attribution Date (or on the date of the first anniversary of the Attribution Date if the merger takes place in the year following the Attribution Date in accordance with the provisions of article L. 225-197-1 of the French Commercial Code); and (ii) at the end of a period of fifteen business days following the publication, by the last of the Reference Companies (as such is defined in the rules of plan n°6) to do so, of the press release announcing the results for the third financial year ending on or after the Attribution Date.

	Plan nº 5		Plan nº 6	
Fecha de la Junta General	20/04/2018		15/04/2021	
Fecha del Consejo de Administración	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022	14/02/2023
Número total de acciones asignadas	68.952	66.920	61.248	9.960
Fecha de adquisición de las acciones	31/03/2023	15/04/2024	marzo/abril 2025	2025 (el día anterior a la Fecha de Efectos de la Fusión)*
Finalización del período de conservación	30/03/2025	14/04/2026	17/02/2027	13/02/2028
Número de acciones devengadas a 31/12/2024	67.760	65.128	56	56
Número de acciones en período de conservación	67.760	65.128	-	-
Número total de acciones canceladas o expiradas		-	1.968	2.824
Número de acciones restantes a 31/12/2024	-	-	59.224	7.080

* De conformidad con las normas del plan de acciones para empleados nº 6, las acciones se devengarán en la primera de las dos fechas siguientes: (i) el día anterior a la fecha de ejecución de una fusión de SFL con otra empresa si esta fusión tiene lugar más de un año después de la Fecha de Atribución (o en la fecha del primer aniversario de la Fecha de Atribución si la fusión tiene lugar en el año siguiente a la Fecha de Atribución de acuerdo con las disposiciones del artículo L. 225-197-1 del Código de Comercio francés); y (ii) al final de un plazo de quince días hábiles siguientes a la publicación, por la última de las Sociedades de Referencia (tal y como se define en el reglamento del plan nº6) en hacerlo, del comunicado de prensa en el que se anuncien los resultados del tercer ejercicio cerrado en, o después de, la Fecha de Atribución.

Annex 6

Methods of determination of the Merger Exchange Ratio and the Exit Price

1. Methods Excluded to Assess the Merger Exchange Ratio

The following methods have been excluded because they are deemed irrelevant to the determination of Merger Exchange Ratio:

- Discounted Cash Flow (“DCF”)
- Share Price Analysis

As a general note, share prices used to assess the exchange ratio are the unaffected share price (as of 6 November 2024 market close) for SFL and affected share price for Colonial (as of 18 February 2025 market close). The unaffected share price corresponds to the last trading day before SFL and Colonial’s joint announcement to examine in detail a proposal to effect a merger of SFL into Colonial.

Following the announcement of the potential merger, SFL’s share price reacted abnormally on the back of market dynamics unrelated to SFL’s intrinsic value. Therefore, to truly capture SFL’s intrinsic value, the unaffected share price reference has been retained. On the other hand, the announcement of the proposed merger had no material impact on Colonial share price, with no unusual patterns, given the relative size of the merger in relation to Colonial total market capitalisation. Therefore, the affected share price as of 18 February 2025 is retained as a reference for Colonial.

1.1. Book net asset value DCF

A DCF, discounted cash flow analysis, estimates the value of a company or investment based on its expected future cash flows discounted to the present at its weighted average cost of capital (WACC). This allows to account for the rate of return expected by shareholders.

DCF was excluded given, for real estate companies, DCF is redundant with market net asset value methodologies (EPRA NTA and NDV, explained in 3.1), given NTA and NDV are derived from Gross Asset Value (GAV), which is the aggregation of a third-party appraiser valuation of the assets in the portfolio. GAV is calculated by performing an asset-by-asset ten-year DCF, based on the cash flows, WACC and exit yields determined for each asset.

1.2. Share Price Analysis

In the context of the Merger, share price analysis has been excluded due to the extremely low liquidity of SFL’s share. As of 18 February 2025, free float shares represented 1.9 % of SFL’s fully diluted share capital, which translates into a very low amount of free float, and thus liquidity. This is evident when comparing the average daily traded volume (“ADTV”) of SFL prior to the Merger announcement on 6 November 2024 to Colonial and its main peers, Icade and Gecina:

	Colonial	SFL	Icade	Gecina	Colonial vs SFL Delta
ADTV (in € million)					
L1M	5.7	0.03	3.1	10.7	170x
L3M	6.2	0.02	3.2	12.4	253x
L6M	6.1	0.02	3.0	12.0	292x

During the six months prior to the Merger's announcement, Colonial's ADTV were close to 300x more than SFL's. Therefore, the trading value of SFL shares cannot be considered a relevant methodology as it is not representative of the fair value of the company.

1.3. *Book net asset value*

The book net asset values of Colonial and SFL are close to the market net asset values given both companies have chosen to measure investment properties using the fair value model as provided for in IAS 40. Therefore, the reference to net book values was not retained.

2. Methods Used to Assess the Merger Exchange Ratio

The following methods were used to assess the Merger Exchange Ratio:

- EPRA Net Asset Value (NTA and NDV)
- Colonial Valuation in Recent Transactions
- Research Analyst Target Prices
- Trading Discounts to NTA of Comparables Applied to Colonial and SFL
- Precedent Colonial/SFL Transactions
- Precedent Transactions in the Real Estate Office Sector

2.1. *Book Value (EPRA NTA and NDV)*

The European Public Real Estate Association (EPRA) is the entity responsible for publishing the EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines that have long been essential for property companies' non-GAAP financial disclosures, significantly enhancing transparency within the European listed sector.

The EPRA Net Asset Value (NAV) set of metrics make adjustments to the equity value per the IFRS financial statements to provide stakeholders with the most relevant information on the fair value of the assets and liabilities of a real estate investment company, under different scenarios.

EPRA NTA provides a consistent measure of tangible NAV on a going concern basis. In its computation, EPRA NTA includes all property at market value but excludes the mark to market of financial instruments, deferred tax and intangible assets.

On the other hand, EPRA Net Disposal Value (NDV) represents the shareholders' value in a disposal scenario. It includes all property at market value, excludes the mark to market of financial instruments, and includes the fair value of fixed interest rate debt and the carrying value of intangible assets.

Based on information disclosed by Colonial and SFL in their annual accounts, the assessment of the valuation of the real estate assets of Colonial and SFL by the appraisers was established on the basis of a multi-criteria approach adapted to the specific nature of their respective assets and based on the application of at least two of the following three methods: comparison with precedent transactions, application of a capitalization rate to the income generated and the discounting of the cash flows generated (DCF).

Based on the EPRA NTA and NDV for Colonial and SFL respectively as of 31 December 2024, the Merger Exchange Ratio should be:

(in € per share)	Colonial	SFL	Exchange Ratio
EPRA NTA	9,63€	88,0€	9,1x
EPRA NDV	9,45€	87,1€	9,2x

2.2. Colonial's Valuation in Recent Transactions

Another relevant valuation methodology retained to assess the Merger Exchange Ratio is the reference valuation price of the most recent capital increase done by Colonial.

On 17 May 2024, Criteria Caixa, who owned a 3% stake of Colonial, subscribed to a €622 million capital increase at a blended price of €6.83 per share (post-dividend), representing a c.22% premium to the share price at the time of the transaction. Given Criteria Caixa, an educated financial investor, underwrote a valuation of Colonial at €6.83 per share, it should be retained as a relevant reference for Colonial's intrinsic value.

Based on the above, and assuming SFL's unaffected share price prior to Merger announcement (6 November 2024), the corresponding Exchange Ratio would be:

(in € per share)	Colonial's Valuation in Recent Transactions	SFL Unaffected Share Price	Exchange Ratio
Valuation	6,83 €	64,0€	9,4x

2.3. Analyst Target Prices

As customary for companies with listed equities, Colonial and SFL shares are subject to monitoring by research analysts who regularly publish their assessment of fundamental value of each stock within the next 12 months, referred to as the target price. Colonial benefits from an extensive coverage, with 23 reputable research houses publishing on the stock while SFL, on the other hand, is only covered by two research analysts given its low liquidity.

To ensure that Merger Exchange Ratio based on target prices was not affected by Merger announcement, the SFL target prices are taken prior to merger announcement. Colonial, on the other hand, has not been impacted as greatly by the Merger announcement, given they already owned 98.1% of SFL. For this reason, Colonial's target prices are taken as of 18 February 2025, which contrary to SFL have not been distorted by the Merger announcement.

The target prices (TP) for both Colonial and SFL are presented in the tables below:

Colonial			SFL		
Firm Name	TP (€)	Date	Firm Name	TP (€)	Date
Goldman Sachs	6.5	16/01/2025	Oddo BHF	70.0	25/10/2024
Intermoney Valores	8.5	15/01/2025	Invest Securities SA	67.0	20/09/2024
Bank of America	6.5	14/01/2025	Median	68.5	
Kempen	5.4	14/01/2025			
ODDO BHF	6.6	07/01/2025			
Jefferies	7.0	06/01/2025			
J.P. Morgan	6.8	10/12/2024			

Morgan Stanley	6.0	03/12/2024
Banco Sabadell	7.8	28/11/2024
JB Capital Markets	7.4	20/11/2024
Santander	8.1	15/11/2024
ALANTRA	7.2	15/11/2024
Societe Generale	6.9	15/11/2024
Kepler	6.1	15/11/2024
Deutsche Bank	6.0	15/11/2024
Baader / AlphaValue	4.2	14/11/2024
Citi	4.1	14/11/2024
Barclays	5.3	14/10/2024
CaixaBank BPI	8.1	08/07/2024
Bankinter	7.2	01/06/2024
Renta 4 SAB	7.0	29/02/2024
Mirabaud Securities	7.2	13/02/2024
GVC Gaesco	8.0	07/02/2024
Bestinver Securities	6.0	28/07/2023
Median	6.85	

Therefore, the corresponding Exchange Ratio based on analyst target prices is as follows:

(in € per share)	Colonial	SFL	Exchange Ratio
Analyst Target Price	6,85 €	68,5€	10,0x

2.4. Trading Discounts to NTA of Comparable Companies Applied to Colonial and SFL

Another common methodology to assess fundamental value is to apply the trading multiples of listed comparable companies in the market. Specifically, the multiple applied in this case is the comparison of share price with EPRA NTA, given this is the most commonly used and relevant trading metric in the real estate sector.

Applying the premium/(discount) to NTA of peers to derive SFL implied valuation is relevant due to the low liquidity of SFL shares, as it allows to normalise the trading level to where its French Offices peers are currently trading at. The sample of comparable companies retained to value SFL is composed of French office listed Real Estate Investment Trusts (“REIT”). It includes both Gecina and Icade, French-listed companies which are specialists in office real estate and hold a significant office portfolio in France and as such, are considered Colonial and SFL’s most relevant peers.

Gecina is a French listed REIT with a portfolio of 17,4 billion euros as of 31 December 2024, comprised of 79 % of offices, mainly located in the Paris area. Market capitalization of 7,4 billion euros as of 18 February 2025.

Icade is a French listed REIT with a portfolio of 6,4 billion euros as of 31 December 2024, comprised of 82% of offices parks mainly located in the Paris area. Market capitalization of 1.8 billion euros 18 February 2025.

Below, are the average discounts to EPRA NTA over different time periods as of 18 February 2025:

Avg. Premium / (Discount) to EPRA NTA	Current	YTD	LTM	L3Y	Covid	L5Y
Gecina	(35.3%)	(32.8%)	(33.4%)	(37.9%)	(34.6%)	(34.9%)
Icade	(63.6%)	(61.4%)	(62.7%)	(54.8%)	(44.5%)	(45.0%)
French Office	(41.0%)	(38.8%)	(39.4%)	(41.8%)	(36.9%)	(37.2%)

For context, French Office represents the weighted average based on market capitalization of Icade and Gecina. Based on the average premium / discount of French Office applied to Colonial and SFL share price, the corresponding exchange ratio would be:

(in € per share)	Colonial	SFL	Exchange Ratio
Average French Office Peers Discount To NTA (LTM)	5,84 €	53,4 €	9,14 x

2.5. Exchange Ratio of Precedent SFL Transactions

The underlying transaction is the last step of a long process of consolidation of SFL by Colonial. Colonial acquired minority stakes over the past ten years.

The exchange ratio used in previous transactions where Colonial acquired a minority stake in SFL were the following:

- a. Acquisition of REIG 4.44% Stake in SFL (25 May 2016)
 - o In 2016, Colonial and Reig Capital Group Luxembourg Sàrl ("Reig") reached an agreement whereby Colonial would acquire 2,038,956 shares in the subsidiary SFL (4.38% of its capital)
 - o The acquisition was carried out through two transactions:
 - i. The contribution to the Parent of 1,019,478 shares in SFL in consideration for the subscription of 90,805,920 shares in Colonial on the basis of 8.9x Exchange Ratio
 - ii. The sale to the Parent of 1,019,478 shares at the price of 50.00 euros per share (for a total of 50,974 thousand euros)
- b. Acquisition of APG 1.0% Stake in SFL (04 August 2016)
 - o On 4 August 2016, the Parent Company and APG Strategic Real Estate Pool ("APG") reached an agreement whereby Colonial would acquire 475,247 shares in the subsidiary SFL (1.02% of its capital)
 - o The acquisition was carried out through two transactions:
 - o The contribution to Colonial of 237,463 shares in SFL in consideration for the subscription of 2,116,508 shares in Colonial valued at 13,922 thousand euros on the basis of 8.9x Exchange Ratio; and
 - o The sale to the Parent of 237,624 shares at the price of 50.00 euros per share (for a total of 11,881 thousand euros)
- c. Acquisition of QIA 22.2% Stake in SFL (15 October 2018)

- In 2018, Colonial acquired from Qatar Investment Authority (“QIA”) a 22.2% stake in SFL in a transaction comprised of:
 - i. A share component: 7,536,507 SFL shares, equivalent to 73% of SFL shares contributed by QIA and 16.2 % of SFL’s share capital, exchanged for 56,523,803 new Colonial shares based on a parity of 7.5 Colonial shares for 1 SFL share;
 - ii. A cash component: 2,787,475 SFL shares, equivalent to 27% of SFL shares contributed by QIA and 6.0% of SFL’s share capital, exchanged for a cash consideration of 203.5 million euros based on a price per share of 73.0 euros.
- d. Acquisition of Prédica 13% Stake in SFL (03 June 2021)
 - On 3 June 2021, Colonial and Prédica announced an agreement, which prevails:
 - i. A contribution by Prédica to Colonial of 2,328,644 SFL shares, representing c. 5.0% of the share capital;
 - ii. In exchange for 22,494,701 newly issued Colonial shares, based on an exchange ratio of 9.67 Colonial shares (ex-dividend) for 1 SFL share (ex-dividend)
 - The exchange ratio is based on EPRA NDV parity as of 31 December 2020 adjusted for dividend distributions in respect of the fiscal year 2020.

2.6. Precedent Transactions in the Real Estate Office Sector

Another relevant methodology is to apply the implied valuation multiples of precedent transactions within the real estate sector.

However, it is important to note the recent context of the real estate market after the interest rate re-set in 2022 that has led to a change of paradigm: prior to 2022 it was common for NTA to be a valuation floor, whereas transactions taking place from 2022 onwards were done at a discount to NTA.

It is worth highlighting that the offer value of the transactions listed below included below a control premium by the acquiror, which is not relevant and should not apply in the context of the Merger. Therefore, the discount to NAV should theoretically be even higher than the below average for the Merger.

Below the list of European real estate public offers above €300 MM since January 2022 can be observed. Shaded in grey are those that correspond to office transactions, which will be more relevant for this transaction:

Date	Acquiror	Target	Country	Offer Px (Lcl)	EqV (€MM)	P / (D) to: NTA
Oct-24	Brookfield Asset Management	Tritax EuroBox	United Kingdom	0.69	557	(14%)
Sep-24	SCOR	MRM	France	35.40	114	+0%
Jul-24	Helios RE (Hines & Grupo Lar)	Lar España	Spain	8.30	695	(19%)
May-24	JSS Real Estate SOCIMI S.A.	Árima Real Estate SOCIMI, S.A.	Spain	8.61	245	(24%)
Apr-24	Shurgard Self Storage Ltd	Lok'nStore Group Plc	United Kingdom	11.10	442	+12%
Feb-24	Tritax Big Box	UK Commercial Property REIT	United Kingdom	0.71	1,082	(10%)

Dec-23	LondonMetric Property plc	LXi REIT plc	United Kingdom	1.11	2,201	(1%)
Oct-23	TPG	Intervest Offices & Warehouses	Belgium	21.00	654	(7%)
Jul-23	Carmila	Galimmo	France	9.10	294	(41%)
Apr-23	Blackstone Inc.	Industrials REIT	United Kingdom	1.68	582	+4%
May-22	Oaktree & Cura V.	Deutsche EuroShop	Germany	22.50	1,390	(41%)
Mar-22	Brookfield AMC	Hibernia REIT	Ireland	1.63	1,081	(5%)
Feb-22	Brookfield	Befimmo	Belgium	47.50	1,351	(21%)
Jan-22	DIC Asset AG	VIB Vermögen AG	Germany	51.00	1,413	+68%
Post Rate Re-Set Office Average						(17%)
All Sector Average						(13%)

Applying the average discount to NTA to SFL based on the transactions analysed above and valuing Colonial at share price of 5,61 € as of 18 February 2025, the corresponding exchange ratio would be as follows:

(in € per share)	Colonial	SFL	Exchange Ratio
SFL Valued at Office Public to Private Avg. Discount to NTA, Colonial at Spot	5,49 €	73,2 €	13,3x

3. Synthesis of the methods used to assess the Merger Exchange Ratio

Reference (18/02/2025) (in € per share)	Colonial	SFL	Implied Exchange Ratio	Prem. / (Disc.) of 13.0x Exchange Ratio to Relevant Metric
EPRA NTA	9,63€	88,0€	9,1x	+42.2%
EPRA NDV	9,45€	87,1€	9,2x	+41.1%
Colonial's Valuation in Recent Transactions	6,83 €	64,0€	9,4x	+38.7%
Analyst Target Prices	6,85 €	68,5€	10,0x	+30.0%
Average French Office Peers Discount To NTA (LTM)	5,84 €	53,4 €	9,1 x	+42.2%

Acquisition of REIG 4.44% Stake (25 May 2016)	n.m.	n.m.	8,9x	+46.1%
Acquisition of APG 1.0% Stake (04 August 2016)	n.m.	n.m.	8,9x	+46.1%
Acquisition of QIA 22.2% Stake (15 October 2018)	n.m.	n.m.	7,5x	+73.3%
Acquisition of CCA 13% Stake (03 June 2021)	n.m.	n.m.	9,7x	+34.4%
SFL Valued at Office Public to Private Avg. Discount to NTA, Colonial at Spot	5,49 €	73,2 €	13,3x	(2.3%)

The proposed Exchange Ratio of 13.0x implies a premium to all the relevant valuation methodologies.

While the proposed Exchange Ratio implies a significant premium in comparison with the analysed parities, this is justified by the synergies created by the Merger. In this case, the synergies resulting from the Merger, include among others, public listing costs, simplification of the legal structure, and a more efficient organizational structure. This translates into significant value for both SFL and Colonial shareholders and strongly supports the apparent premium carried by the proposed exchange rate of 13.0x.

4. Methods Used to Assess the Merger Exit Price

4.1. Context

Pursuant to article L. 236-40 of the French Commercial Code, SFL' shareholders who vote against the Merger at SFL general shareholders' meeting may exercise the exit right with respect to those SFL shares that they held, provided that they continue holding such shares at the time they exercise their exit right.

The Exit Price has been determined in accordance with the provisions of article R. 236-26 of the French Commercial Code and article L. 433-4 of the French Monetary and Financial Code.

The Merger would be the first cross-border merger in France between two listed companies since the transposition in 2023 into French law of the Directive (EU) No 2019/2121 of 27 November 2019 amending Directive No 2017/1132/EU of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 relating to certain aspects of company law and, as such, no precedents exist.

While the implied cash exit price does not necessarily have to be the same as the exchange ratio offered in the merger in shares, it is noted that these two should be linked.

In that regard, the Exit Price for the Merger has been assessed based on the following valuation methodologies:

- Employee Liquidity Agreement
- SFL Share Price
- SFL NTA

4.2. Employee Liquidity Agreement

In the context of Colonial's tender offer over SFL in 2021, a liquidity agreement has been entered into between Colonial and holders of unavailable free shares (either in the vesting period or in the holding period), agreeing to offer the beneficiaries (employees and management of SFL) of these free shares the

same terms and conditions for buying back their SFL shares as those offered to SFL shareholders under the tender offer. The liquidity mechanism applies to approximately 59% of the total outstanding shares of SFL. Given this represents a significant quantum, the liquidity mechanism constitutes an important reference when assessing the Exit Price.

The original liquidity mechanism set out a valuation of €46.66 per share in cash, and 5.0 Colonial shares per SFL share. However, following the adjustments made in accordance with the terms of the liquidity agreement, the number of Colonial shares to be received has increased to 5,174. The adjustment mechanism is designed to ensure that the rights of beneficiaries are maintained in the event of any capital transactions affecting either Colonial or SFL.

Applying the liquidity mechanism at Colonial's spot price of €5.49 per share as of 18 February 2025, an equivalent valuation of €75.07 per share is established. If the same mechanism is applied to Colonial's L30D Volume Weighted Average Price (VWAP) of €5.33 per share the liquidity mechanism would be valued at €74.23 per share.

These two references can be compared with SFL unaffected share price before the Merger announcement on 6 November 2024.

(in € per share)	Colonial	SFL	Prem. / (Disc.) to Unaffected Share Price of €64.0 p.s.	Prem. / (Disc.) of Exit Price of €77.5 p.s. to Relevant Metric
Liquidity Mechanism at Colonial Spot Price	5,49 €	75,1 €	+17.3%	+3.2%
Liquidity Mechanism at Colonial L30D VWAP	5,33 €	74,2 €	+16.0%	+4.4%

4.3. SFL Share Price

Despite the limited liquidity of the stock and the performance since merger announcement in November, the Exit Price has also been compared with the current, affected, SFL share price across different periods of time: SFL spot price (as of 18 February 2025), L60D VWAP and L180D VWAP.

(in € per share) 18 February 2025	Colonial	SFL	Prem. / (Disc.) to Unaffected Share Price of €64.0 p.s.	Prem. / (Disc.) of Exit Price of €77.5 p.s. to Relevant Metric
Spot Price	5,49 €	82,0 €	+28.1%	(5.5%)
L60D VWAP	5,27 €	77,3 €	+20.8%	+0.3%
L180D VWAP	5,57 €	70,1 €	+9.6%	+10.6%

4.4. SFL EPRA NTA

EPRA NTA represents the key valuation metric within the real estate sector. Nonetheless, it's pertinent to keep the current context of the real estate sector in perspective. As such, to assess the exit price, we have analysed the exit price compared to December 24 NTA:

(in € per share)	Colonial	SFL	Prem. / (Disc.) to Unaffected Share Price of €64.0 p.s.	Prem. / (Disc.) of Exit Price of €77.5 p.s. to Relevant Metric
NTA	9,63 €	88,0 €	+42.2%	(11.9%)

The proposed exit price comes in at a c.12% discount to NTA. This discount is supported by the three factors:

- Historical trading performance of office peers
- Past public to private transactions within the real estate sector, and office in particular
- Adjustment to reflect structure costs and taxes

As was mentioned above, Colonial and SFL's key peers, Gecina and Icade, have traded at significant discounts to NTA over the past years, with consistent discounts of 30-40%.

Also, when analysing public to private precedents, a similar conclusion is reached: since 2022, office transactions have closed at an average discount to NTA of 17%, with broader universe of real estate transactions closing at c.13% discount to NTA.

Lastly, appraisal valuations do not take into account the structure costs and taxes payable by a company. Therefore, in order to analyse the valuation of the company as a whole, and if using EPRA NTA as the reference value, reported EPRA NTA must be adjusted to reflect structure costs and taxes that are not reflected in GAV. By making this adjustment to SFL latest reported NTA, the adjusted value results 12-16% below current EPRA NTA.

In summary, these three data points reinforce the Exit Price, and support its discount to NTA.

4.5. Synthesis of the methods used to assess the Merger Exit Price

Reference (18/02/2025) (in € per share)	SFL	Prem. / (Disc.) to Unaffected Share Price of €64.0 p.s.	Prem. / (Disc.) of Exit Price of €77.5 p.s. to Relevant Metric
Liquidity Mechanism at Colonial Spot Price	75,1 €	+17.3%	+3.2%
Liquidity Mechanism at Colonial L30D VWAP	74,2 €	+16.0%	+4.4%
Spot Price	82,0 €	+28.1%	(5.5%)
L60D VWAP	77,3 €	+20.8%	+0.3%
L180D VWAP	70,1 €	+9.6%	+10.6%
NTA	88,0 €	+42.2%	(11.9%)
French Office Peers – LTM Prem. / (Disc.) to NTA	53,4 €	(16.6%)	+45.2%
French Office Peers – L3Y Prem. / (Disc.) to NTA	51,2 €	(20.0%)	+51.4%

Office Public to Private Discount to NTA	73,2 €	+14.4%	+5.8%
--	--------	--------	-------

Except for when analysing spot price, which is heavily distorted by market overreaction following Merger announcement, the proposed exit price of €77.5 implies significant premiums to the remaining valuation methodologies, and NTA for the reasons previously explained.

RAPPORT SUR RAPPORT D'ÉCHANGE - MÉTHODES D'ÉVALUATION

1. Méthodes d'évaluation écartées pour le Rapport d'Echange

Les méthodes d'évaluation suivantes ont été écartées car jugées non pertinentes pour la détermination du Rapport d'Echange :

- L'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels (« DCF »)
- Référence aux cours de bourse
- Référence à l'actif net comptable

En l'espèce, les cours de bourse retenus pour évaluer le Rapport d'Echange sont, d'une part, le cours de bourse non affecté de SFL (à la clôture du marché le 6 novembre 2024) et, d'autre part, le cours de bourse affecté de Colonial (à la clôture du marché le 18 février 2025). Le cours de bourse non affecté correspond au dernier jour de bourse précédant l'annonce conjointe de SFL et de Colonial visant à examiner en détail le projet d'une possible fusion de SFL dans Colonial.

Suite à l'annonce du projet de Fusion, le cours de l'action de SFL a réagi de manière non usuelle sur fond de dynamique de marché sans rapport avec la valeur intrinsèque de SFL. Par conséquent, pour saisir véritablement la valeur intrinsèque de SFL, la référence du cours de bourse non affecté a été retenue. D'autre part, l'annonce du projet de Fusion n'a eu aucun impact significatif sur le cours de l'action Colonial, compte tenu de la taille relative de la Fusion par rapport à la capitalisation boursière totale de Colonial. Par conséquent, le cours de bourse affecté au 18 février 2025 est conservé comme référence pour Colonial.

1.1. L'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels (« DCF »)

L'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels, également appelée « *Discounted Cash-Flow* » ou « DCF », consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux de trésorerie issus de son plan d'affaires à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis-à-vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.

Le DCF a été écarté étant donné que, pour les sociétés immobilières, le DCF est redondant avec les méthodologies d'Actif Net Réévalué (EPRA NTA et NDV, expliquées en 3.1), étant donné que la NTA et la NDV sont dérivées de la valeur patrimoniale brute (GAV), qui est l'agrégation de la valorisation des actifs du portefeuille par un expert tiers. La GAV est calculée en effectuant un DCF actif par actif sur dix ans, en fonction des flux de trésorerie, du coût moyen pondéré du capital et des rendements de sortie déterminés pour chaque actif.

1.2. Référence aux cours de bourse

Dans le cadre de la Fusion, l'analyse du cours de bourse a été exclue en raison de la liquidité extrêmement faible de l'action SFL. Au 18 février 2025, les actions flottantes représentaient 1,9 % du capital social dilué de SFL, ce qui se traduit par une très faible quantité de flottant, et donc de liquidité. Ceci est d'autant plus observable lorsque l'on compare le montant du volume

quotidien moyen échangé de SFL avant l'annonce de la Fusion le 6 novembre 2024 à celui de Colonial et ses principaux pairs, Icade et Gecina :

Montant moyen quotidien échangé (en millions d'euros)	Colonial	SFL	Icade	Gecina	Colonial vs SFL
Dernier mois	5,7	0,03	3,1	10,7	170x
Dernier 3 mois	6,2	0,02	3,2	12,4	253x
Dernier 6 mois	6,1	0,02	3,0	12,0	292x

Au cours des six mois précédant l'annonce de la Fusion, le montant moyen quotidien échangé de Colonial était près de 300 fois plus élevé que celui de SFL. Par conséquent, le cours des actions SFL ne peut pas être considéré comme un critère pertinent car il n'est pas représentatif de la juste valeur de la société.

1.3. Actif net comptable

La valeur comptable des actifs nets de Colonial et de SFL sont proches de leur valeur de marché étant donné que les deux sociétés ont choisi de mesurer leur portefeuille d'actifs à l'aide du modèle de juste valeur tel que prévu dans l'IAS 40. Par conséquent, la référence aux actifs nets comptables n'a pas été retenue.

2. Méthodes d'évaluation retenues pour le Rapport d'Echange

Les méthodes suivantes ont été utilisées pour évaluer le Rapport d'Echange :

- Références aux ANR EPRA (EPRA NTA et EPRA NDV)
- Valorisation de Colonial dans les transactions précédentes
- Objectifs de cours
- Décotes des cours des comparables boursiers à leur NTA appliquées à Colonial et SFL
- Référence aux transactions Colonial/SFL précédentes
- Transactions précédentes dans le secteur de l'immobilier

2.1. Références aux ANR EPRA (EPRA NTA et NDV)

L'Association européenne de l'immobilier public (EPRA) est l'entité responsable de la publication des recommandations de bonnes pratiques (BPR) de l'EPRA qui sont depuis longtemps essentielles pour les déclarations financières non-GAAP des sociétés immobilières, améliorant de manière significative la transparence au sein du secteur européen coté.

L'ensemble des mesures d'Actif Net Réévalué EPRA (« ANR ») apporte des ajustements à la valeur des actions conformément aux états financiers des IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une

société d'investissement immobilier, dans différents scénarios.

L'analyse EPRA NTA fournit une mesure cohérente de l'ANR tangible sur la base de la continuité d'activité. Dans son calcul, l'EPRA NTA inclut tous les biens à leur valeur de marché, mais exclut la valeur de marché des instruments financiers, de l'impôt différé et des actifs incorporels.

En revanche, la Valeur Nette de Cession (EPRA NDV) représente la valeur des capitaux propres dans un scénario de cession. Il comprend tous les biens immobiliers à leur valeur de marché, exclut la valeur de marché des instruments financiers et inclut la juste valeur de la dette à taux fixe et la valeur comptable des actifs incorporels.

Comme divulgué par Colonial et SFL dans leurs comptes annuels, l'évaluation de la valorisation des actifs immobiliers de Colonial et SFL par les évaluateurs a été établie sur la base d'une approche multicritères adaptée à la nature spécifique de leurs actifs respectifs et sur la base de l'application d'au moins deux des trois méthodes suivantes : comparaison aux transactions précédentes, l'application d'un taux de capitalisation aux revenus générés et l'actualisation des flux de trésorerie générés (DCF).

Sur la base de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV pour Colonial et SFL respectivement au 31 décembre 2024, le Rapport d'Echange devrait être :

(en € par action)	Colonial	SFL	Parité d'échange
EPRA NTA	9,63€	88,0€	9,1x
EPRA NDV	9,45€	87,1€	9,2x

2.2. Valorisation de Colonial dans les transactions précédentes

Une autre méthodologie de valorisation pertinente utilisée pour évaluer le Rapport d'Echange est le prix de référence de l'augmentation de capital la plus récente réalisée par Colonial.

Le 17 mai 2024, Criteria Caixa, qui détenait une participation de 3 % de Colonial, a souscrit une augmentation de capital de 622 millions d'euros à un prix mixte de 6,83 € par action (après dividende), représentant une prime d'environ 22 % par rapport au prix de l'action au moment de la transaction. Sachant que Criteria Caixa, un investisseur financier professionnel, a procédé à une évaluation de Colonial à 6,83 € par action, cette dernière doit être considérée comme une référence pertinente pour la valeur intrinsèque de Colonial.

Sur la base de ce qui précède, et en supposant le cours de bourse non affectée de SFL au 6 novembre 2024, le Rapport d'Echange correspondant serait :

(en € par action)	Valorisation de Colonial dans les transactions précédentes	Cours de l'action SFL non affecté	Parité d'échange
Valorisation	6,83 €	64,0€	9,4x

2.3. Objectifs de cours des analystes de recherche

Conformément aux pratiques usuelles pour les sociétés cotées, les actions Colonial et SFL font l'objet d'un suivi des analystes de recherche. Ces derniers publient régulièrement leur évaluation de la valeur fondamentale de chaque action au cours des 12 prochains mois, déterminant ainsi l'objectif de cours. Colonial bénéficie d'une couverture étendue, avec 23 sociétés de recherche réputées publiant sur son titre, tandis que SFL, en revanche, n'est couvert que par 2 analystes en raison de sa faible liquidité.

Afin de garantir que le Rapport d'Echange fondé sur les objectifs de cours n'a pas été affectée par l'annonce de la Fusion, les objectifs de cours de SFL ont été pris en compte avant l'annonce de la Fusion. Le cours de Colonial, en revanche, n'a pas été significativement affecté par l'annonce de la Fusion, étant donné qu'il détenait déjà 98,1 % de SFL. Pour cette raison, les objectifs de cours de Colonial sont considérés à compter du 18 février 2025, n'ayant pas été altérés par l'annonce de la Fusion contrairement à ceux de SFL.

Les objectifs de cours (« OC ») pour Colonial et SFL sont présentés dans les tableaux ci-dessous :

Colonial				SFL			
Nom de l'entreprise	de	OC (€)	Date	Nom de l'entreprise	de	OC (€)	Date
Goldman Sachs		6,5	16/01/2025	Oddo BHF		70,0	25/10/2024
Intermoney Valores		8,5	15/01/2025	Invest Securities SA		67,0	20/09/2024
Bank of America		6,5	14/01/2025	Médiane		68,5	
Kempen		5,4	14/01/2025				
ODDO BHF		6,6	07/01/2025				
Jefferies		7,0	06/01/2025				
J.P. Morgan		6,8	10/12/2024				
Morgan Stanley		6,0	03/12/2024				
Banco Sabadell		7,8	28/11/2024				
JB Capital Markets		7,4	20/11/2024				
Santander		8,1	15/11/2024				
ALANTRA		7,2	15/11/2024				
Société Générale		6,9	15/11/2024				
Képler		6,1	15/11/2024				
Deutsche Bank		6,0	15/11/2024				
Baader/AlphaValue		4,2	14/11/2024				
Citi		4,1	14/11/2024				
Barclays		5,3	14/10/2024				
CaixaBank BPI		8,1	08/07/2024				
Bankinter		7,2	01/06/2024				
Renta 4 SAB		7,0	29/02/2024				
Mirabaud Securities		7,2	13/02/2024				
GVC Gaesco		8,0	07/02/2024				
Bestinver Securities		6,0	28/07/2023				

Médiane	6,85
---------	------

Par conséquent, le Rapport d'Echange fondé sur les objectifs de cours des analystes est le suivant :

(en € par action)	Colonial	SFL	Parité d'échange
Objectif de cours	6,85 €	68,5€	10,0x

2.4. Décotes des cours des comparables boursiers à leur NTA appliquées à Colonial et SFL

Une autre méthodologie couramment utilisée pour évaluer la valeur fondamentale consiste à appliquer les multiples des sociétés comparables cotées en bourse. Dans ce cas, le multiple retenu est la comparaison du cours avec l'EPRA NTA, étant donné qu'il s'agit de la mesure de négociation la plus couramment utilisée et la plus pertinente dans le secteur immobilier.

L'application de la prime/(décote) à la NTA des pairs pour déterminer la valorisation implicite de SFL est pertinente en raison de la faible liquidité des actions SFL. Cette approche permet de normaliser le niveau du cours par rapport à celui auquel ses pairs cotés en France s'échangent actuellement. L'échantillon de sociétés comparables retenues pour évaluer SFL est composé de sociétés d'investissement immobilières cotées en France (« REIT »). Il comprend à la fois Gecina et Icade, des sociétés cotées en France qui sont spécialisées dans l'immobilier de bureau et possèdent un portefeuille de bureaux important en France et, à ce titre, sont considérées comme les comparables les plus pertinents de Colonial et SFL.

Gecina est une société d'investissement immobilier cotée en France, détenant un portefeuille évalué à 17,4 milliards d'euros au 31 décembre 2024. Ce portefeuille est composé à 79 % de bureaux, principalement situés en région parisienne. Au 18 février 2025, sa capitalisation boursière s'élève à 7,4 milliards d'euros.

Icade est une société d'investissement immobilier cotée en France, possédant un portefeuille évalué à 6,4 milliards d'euros au 31 décembre 2024. Celui-ci est composé à 82 % de parcs de bureaux, principalement situés en région parisienne. Au 18 février 2025, sa capitalisation boursière s'élève à 1,8 milliard d'euros.

Vous trouverez ci-dessous les décotes moyennes accordées aux EPRA NTA sur différentes périodes au 18 février 2025 :

Moyenne Prime / (Décote) sur EPRA NTA	Actuel	Cumul annuel	Dernier mois	Dernières 3 années	Covid	Dernières 5 années
Gecina	(35,3%)	(32,8%)	(33,4%)	(37,9%)	(34,6%)	(34,9%)
Icade	(63,6%)	(61,4%)	(62,7%)	(54,8%)	(44,5%)	(45,0%)

Echantillon foncières Bureau Français	(41,0%)	(38,8%)	(39,4%)	(41,8%)	(36,9%)	(37,2%)
---------------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

L'échantillon Bureau Français, ci-dessus, représente la moyenne pondérée basée sur la capitalisation boursière d'Icade et de Gecina. En appliquant la prime ou la décote moyenne de cet échantillon aux cours de Colonial et de SFL, la parité d'échange qui en résulterait serait la suivante :

(en € par action)	Colonial	SFL	Parité d'échange
Décote moyenne à l'EPRA NTA de l'échantillon foncières Bureau Français (Derniers 12 mois)	5,84 €	53,4 €	9,14 x

2.5. Référence aux transactions Colonial/SFL précédentes

Cette transaction marque l'aboutissement d'un long processus de consolidation de SFL par Colonial. Au cours des dix dernières années, Colonial a progressivement acquis des participations minoritaires dans SFL.

Les parités d'échange utilisées dans les transactions où Colonial a acquis une participation minoritaire dans SFL étaient les suivantes :

- a. Acquisition de la participation de REIG 4,44 % dans SFL (25 mai 2016)
 - En 2016, Colonial et Reig Capital Group Luxembourg Sàrl (« Reig ») ont conclu un accord par lequel Colonial acquerrait 2 038 956 actions de SFL (4,38 % de son capital)
 - L'acquisition a été effectuée par le biais de deux transactions :
 - i. L'apport à Colonial de 1 019 478 actions SFL en contrepartie de la souscription de 90 805 920 actions Colonial sur la base d'une parité d'échange de 8,9x
 - ii. La cession à Colonial de 1 019 478 actions au prix de 50,00 euros par action (pour un total de 50 974 000 euros)
- b. Acquisition de la participation d'APG 1,0 % dans SFL (4 août 2016)
 - Le 4 août 2016, Colonial et APG Strategic Real Estate Pool (« APG ») ont conclu un accord par lequel Colonial acquerrait 475 247 actions de SFL (1,02 % de son capital)
 - L'acquisition a été effectuée par le biais de deux transactions :
 - L'apport à Colonial de 237 463 actions dans SFL en contrepartie de la souscription de 2 116 508 actions dans Colonial évaluées à 13 922 000 euros sur la base d'une parité d'échange de 8,9x ; et
 - La cession à Colonial de 237 624 actions au prix de 50,00 euros par action (pour un total de 11 881 000 euros)
- c. Acquisition de la participation de 22,2 % de QIA dans SFL (15 octobre 2018)
 - En 2018, Colonial a acquis auprès de Qatar Investment Authority (« QIA ») une participation de 22,2 % dans SFL dans une transaction comprenant :

- i. Une composante action : 7 536 507 actions SFL, soit 73 % des actions SFL apportées par QIA et 16,2 % du capital social de SFL, échangées contre 56 523 803 nouvelles actions Colonial sur la base d'une parité de 7,5 actions Colonial pour 1 action SFL ;
 - ii. Une composante numéraire : 2 787 475 actions SFL, soit 27 % des actions SFL cédées par QIA et 6,0 % du capital social de SFL, ont été cédées contre une contrepartie en numéraire de 203,5 millions d'euros sur la base d'un prix par action de 73,0 euros.
- d. Acquisition de la participation de 13 % de Prédica dans SFL (3 juin 2021)
- o Le 3 juin 2021, Colonial et Prédica ont annoncé un accord qui prévoyait :
 - i. Un apport de Prédica à Colonial de 2 328 644 actions SFL, représentant environ 5,0 % du capital social ;
 - ii. En échange de 22 494 701 actions Colonial nouvellement émises, sur la base d'une parité d'échange de 9,67 actions Colonial (ex-dividende) contre 1 action SFL (ex-dividende)
 - o La parité d'échange repose sur la parité de l'EPRA NDV au 31 décembre 2020, ajustée en fonction des distributions de dividendes relatives à l'exercice 2020.

2.6. Transactions précédentes dans le secteur de l'immobilier

Une autre méthodologie pertinente consiste à utiliser les multiples de valorisation implicites issus des transactions précédentes dans le secteur immobilier.

Il est toutefois essentiel de prendre en compte le contexte récent du marché immobilier, marqué par la redéfinition des taux d'intérêt en 2022, qui a entraîné un changement de paradigme. Avant 2022, la NTA constituait généralement un seuil de valorisation, tandis qu'à partir de 2022, les transactions se sont effectuées à un prix inférieur à la NTA.

Il est important de noter que la valeur des offres des transactions mentionnées ci-dessous incluait une prime de contrôle accordée par l'acquéreur. Cette prime, non pertinente dans le cadre de la Fusion, ne devrait donc pas être appliquée. Par conséquent, la décote par rapport à la NTA devrait, en théorie, être encore plus marquée que la moyenne présentée ci-dessous pour la Fusion.

La liste des offres publiques immobilières européennes de plus de 300 millions d'euros depuis janvier 2022 est présentée ci-dessous. Les zones grisées indiquent les transactions portant sur des bureaux, qui sont particulièrement pertinentes pour cette opération :

Date	Acquéreur	Cible	Pays	Prix Offre (Devise locale)	Valeur des	P / (D) sur :
					Capitaux Propres (MM€)	
Oct-24	Brookfield Asset Management	Tritax EuroBox	Royaume-Uni	0,69	557	(14%)
Sep-24	SCOR	MRM	France	35,40	114	+0%
Juil-24	Helios RE (Hines & Grupo Lar)	Lar España	Espagne	8,30	695	(19%)
Mai-24	JSS Real Estate SOCIMI S.A.	Árma Real Estate SOCIMI, S.A.	Espagne	8,61	245	(24%)

Avr-24	Shurgard Self Storage Ltd	Lok'nStore Group Plc	Royaume-Uni	11,10	442	+12%
Fev-24	Tritax Big Box	UK Commercial Property REIT	Royaume-Uni	0,71	1 082	(10%)
Déc-23	LondonMetric Property plc	LXi REIT plc	Royaume-Uni	1,11	2 201	(1%)
Oct-23	TPG	Intervest Offices & Warehouses	Belgique	21,00	654	(7%)
Juil-23	Carmila	Galimmo	France	9,10	294	(41%)
Avr-23	Blackstone Inc.	Industrials REIT	Royaume-Uni	1,68	582	+4%
Mai-22	Oaktree & Cura V.	Deutsche EuroShop	Allemagne	22,50	1 390	(41%)
Mar-22	Brookfield AMC	Hibernia REIT	Irlande	1,63	1 081	(5%)
Fev-22	Brookfield	Befimmo	Belgique	47,50	1 351	(21%)
Jan-22	DIC Asset AG	VIB Vermögen AG	Allemagne	51,00	1 413	+68%
Moyenne de l'échantillon Bureau après redéfinition des taux						(17%)
Moyenne de tous les secteurs						(13%)

En appliquant la décote moyenne à la NTA de SFL, sur la base des transactions analysées ci-dessus, et en valorisant Colonial au cours de 5,61 € par action au 18 février 2025, la parité d'échange qui en résulterait serait la suivante :

(en € par action)	Colonial	SFL	Parité d'échange
SFL valorisée à la décote moyenne sur NTA des offres publiques Bureau, Colonial au cours de bourse	5,49 €	73,2 €	13,3x

3. Synthèse des méthodes retenues pour évaluer le Rapport d'Echange

Référence (18/02/2025) (en € par action)	Colonial	SFL	Parité d'échange implicite	Prime / (Décote) sur 13,0x de parité d'échange par rapport à l'indicateur retenu
EPRA NTA	9,63€	88,0€	9,1x	+42,2%
EPRA NDV	9,45€	87,1€	9,2x	+41,1%
Valorisation de Colonial dans les transactions récentes	6,83 €	64,0€	9,4x	+38,7%
Objectif de cours	6,85 €	68,5€	10,0x	+30,0%

Décote moyenne de l'échantillon Bureau français sur NTA (Dernier 12 mois)	5,84 €	53,4 €	9,1 x	+42,2%
Acquisition de la participation du REIG 4,44 % (25 mai 2016)	n.m.	n.m.	8,9 x	+46,1%
Acquisition de la participation d'APG 1,0 % (4 août 2016)	n.m.	n.m.	8,9x	+46,1%
Acquisition de la participation de 22,2 % du QIA (15 octobre 2018)	n.m.	n.m.	7,5x	+73,3%
Acquisition de la participation de 13 % de CCA (03 juin 2021)	n.m.	n.m.	9,7x	+34,4%
SFL valorisée à la décote moyenne à la NTA des offres publiques dans le secteur Bureau, Colonial au cours de bourse	5,49 €	73,2 €	13,3x	(2,3%)

Le Rapport d'Echange de 13,0x implique une prime selon toutes les méthodologies de valorisation retenues.

Bien que le Rapport d'Echange implique une prime significative par rapport aux références analysées, elle se justifie pleinement par les synergies générées par la Fusion. Ces synergies incluent notamment la réduction des coûts liés à la cotation, la simplification de la structure juridique et une amélioration de la structure organisationnelle. Cela se traduit par une création de valeur substantielle pour les actionnaires de SFL et de Colonial, renforçant fortement la prime apparente intégrée dans le Rapport d'Echange de 13,0x.

4. Méthodes retenues pour évaluer le Prix de Sortie

4.1. Contexte

Conformément à l'article L. 236-40 du Code de commerce français, les actionnaires de SFL ayant voté contre la Fusion lors de l'assemblée générale peuvent exercer leur droit de sortie sur les actions de SFL qu'ils détiennent, à condition de les conserver jusqu'à l'exercice effectif de ce droit.

Le Prix de Sortie a été déterminé conformément aux dispositions de l'article R. 236-26 du Code de commerce français et de l'article L. 433-4 du Code monétaire et financier français.

La Fusion serait la première fusion transfrontalière en France entre deux sociétés cotées depuis la transposition en 2023 en droit français de la Directive (UE) n° 2019/2121 du 27 novembre 2019 modifiant la Directive n° 2017/1132/UE du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relative à certains aspects du droit des sociétés et, en tant que tel, il n'existe aucun précédent.

Bien que le Prix de Sortie ne doive pas obligatoirement correspondre au Rapport d'Échange, il convient de noter que ces deux éléments doivent être corrélés.

A cet égard, le Prix de Sortie a été évalué sur la base des méthodologies de valorisation suivantes :

- Contrat de liquidité des salariés
- Cours de bourse de SFL
- Référence à l'EPRA NTA de SFL

4.2. Contrat de liquidité des salariés

Dans le cadre de l'offre publique d'achat de Colonial sur SFL en 2021, un contrat de liquidité a été conclu entre Colonial et les détenteurs d'actions gratuites non disponibles (soit en période d'acquisition, soit en période de conservation), en s'engageant à offrir aux bénéficiaires (salariés et mandataires sociaux de SFL) de ces actions gratuites des conditions de rachat de leurs actions SFL identiques à celles offertes aux actionnaires de SFL dans le cadre de l'offre publique d'achat. Le mécanisme de liquidité s'applique à environ 59 % du total des actions en circulation de SFL. Étant donné que cela représente un quantum significatif, le mécanisme de liquidité constitue une référence importante pour l'évaluation du Prix de Sortie.

Le mécanisme de liquidité initial a établi une valorisation de 46,66 € par action en numéraire et de 5 actions Colonial pour une action SFL. Cependant, à la suite des ajustements effectués conformément aux termes du contrat de liquidité, le nombre d'actions Colonial à recevoir est porté à 5,174. Le mécanisme d'ajustement permet d'assurer que les droits des bénéficiaires sont maintenus en cas d'opérations sur le capital de Colonial ou SFL.

En appliquant le mécanisme de liquidité au cours actuel de Colonial, soit 5,49 € par action au 18 février 2025, une valorisation équivalente à 75,07 € par action est obtenue. Si ce même mécanisme est appliqué au cours moyen pondéré par les volumes (CMPV) des 30 derniers jours, fixé à 5,33 € par action, la valorisation issue du mécanisme de liquidité s'élèverait alors à 74,23 € par action.

Ces deux références peuvent être comparées au cours de bourse de SFL non affecté, tel qu'observé avant l'annonce de la Fusion le 6 novembre 2024.

(en € par action)	Colonial	SFL	Prime / (Décote) au cours de bourse non affecté de 64,0 € par action	Prime / (Décote) du Prix de Sortie de 77,5 € par action par rapport à l'indicateur retenu
Mécanisme de liquidité au cours au comptant colonial	5,49 €	75,1 €	+17,3%	+3,2%
Mécanisme de liquidité à Colonial L30D CMPV	5,33 €	74,2 €	+16,0%	+4,4%

4.3. Cours de bourse de SFL

Bien que l'action SFL présente une liquidité limitée et ait été impactée par l'annonce de la Fusion en novembre, le Prix de Sortie a également été comparé à son cours actuel, affecté, sur différentes périodes : le cours actuel de SFL au 18 février 2025, le cours moyen pondéré par les volumes (CMPV) sur les 60 derniers jours et celui sur les 180 derniers jours.

(en € par action) 18 février 2025	Colonial	SFL	Prime / (Décote) au cours non affecté de 64,0 € par action	Prime / (Décote) du Prix de Sortie de 77,5 € par action par rapport à l'indicateur retenu
Cours actuel	5,49 €	82,0 €	+28,1%	(5,5%)
CMPV sur les 60 derniers jours	5,27 €	77,3 €	+20,8%	+0,3%
CMPV sur les 180 derniers jours	5,57 €	70,1 €	+9,6%	+10,6%

4.4. Référence à l'EPRA NTA de SFL

L'analyse de l'EPRA NTA constitue la principale référence en matière de valorisation dans le secteur immobilier. Toutefois, il est essentiel de prendre en compte le contexte actuel du marché. Ainsi, afin d'évaluer le Prix de Sortie, nous l'avons comparé au NTA de décembre 2024 :

(en € par action)	Colonial	SFL	Prime / (Décote) au cours non affecté de 64,0 € par action	Prime / (Décote) du Prix de Sortie de 77,5 € par action par rapport à l'indicateur retenu
NTA	9,63 €	88,0 €	+42,2%	(11,9%)

Le Prix de Sortie proposé fait ressortir une décote de 12 % par rapport au NTA. Cette décote est soutenue par les trois facteurs suivants :

- Performances historiques des cours des sociétés comparables dans le secteur bureau ;
- Précédentes offres publiques dans le secteur immobilier, et dans le secteur du Bureau en particulier

- Ajustement pour refléter les coûts de structure et les taxes

Comme mentionné précédemment, les principaux comparables de Colonial et SFL, à savoir Gecina et Icade, se négocient en bourse avec des décotes significatives par rapport à leur NTA ces dernières années, atteignant entre 30 % et 40 %.

Par ailleurs, l'analyse des précédentes offres publiques conduit à une conclusion similaire : depuis 2022, les transactions dans le secteur des bureaux se sont clôturées avec une décote moyenne de 17 % par rapport au NTA, tandis qu'un ensemble plus large de transactions immobilières a enregistré une décote d'environ 13 %.

Enfin, les évaluations ne prennent pas en compte les coûts de structure ni les impôts dus par une société. Par conséquent, pour analyser l'évaluation globale de l'entreprise et en utilisant l'EPRA NTA comme référence, il est nécessaire d'ajuster l'EPRA NTA déclarée afin de refléter ces éléments, qui ne sont pas inclus dans la GAV. Après cet ajustement appliqué à la dernière EPRA NTA déclarée par SFL, la valeur ajustée ressort inférieure de 12 % à 16 % par rapport à l'EPRA NTA actuelle.

En résumé, ces trois éléments viennent renforcer la justification du Prix de Sortie et soutenir la décote appliquée par rapport à la NTA.

4.5. Synthèse des méthodes retenues pour évaluer le Prix de Sortie

Référence (18/02/2025) (en € par action)	SFL	Prime / (Décote) au cours non affecté de 64,0 € par action	Prime / (Décote) du Prix de Sortie de 77,5 € par action par rapport à l'indicateur retenu
Mécanisme de liquidité au cours actuel de Colonial	75,1 €	+17,3%	+3,2%
Mécanisme de liquidité au CMPV sur les 30 derniers jours de Colonial	74,2 €	+16,0%	+4,4%
Cours actuel	82,0 €	+28,1%	(5,5%)
CMPV sur les 60 derniers jours	77,3 €	+20,8%	+0,3%
CMPV sur les 180 derniers jours	70,1 €	+9,6%	+10,6%
NTA	88,0 €	+42.2%	(11,9%)
Comparable français du secteur du Bureau – Prime / (Décote) à la NTA sur les 12 derniers mois	53,4 €	(16,6%)	+45,2%

Comparable français du secteur du Bureau – Prime / (Décote) à la NTA sur les 3 dernières années	53,4 €	(20,0%)	+51,4%
Décote des précédentes offres publiques à la NTA	73,2 €	+14,4%	+5,8%

À l'exception de l'analyse du cours de bourse actuel, fortement impacté par la surréaction du marché après l'annonce de la Fusion, le Prix de Sortie proposé de 77,5 € reflète des primes significatives par rapport aux autres méthodologies de valorisation ainsi qu'au NTA, pour les raisons précédemment exposées.

Métodos para la determinación del Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión y el Precio de Salida

1. Métodos excluidos para evaluar el Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión

Se han excluido los siguientes métodos porque se consideran irrelevantes para la determinación del Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión:

- Flujo de Caja Descontado ("DCF")
- Análisis del precio por acción

En general, los precios por acción utilizados para valorar el tipo de canje de las acciones son el precio por acción no afectado (al cierre de mercado el 6 de noviembre de 2024) para SFL y el precio por acción afectado para Colonial (al cierre de mercado el 18 de febrero de 2025). El precio por acción no afectado corresponde al último día de negociación antes del anuncio conjunto de SFL y Colonial para analizar al detalle una propuesta para realizar una fusión de SFL en Colonial.

Tras el anuncio de la posible fusión, el precio por acción de SFL reaccionó de manera anómala siguiendo dinámicas del mercado no relacionadas con el valor intrínseco de SFL. Por lo tanto, para capturar realmente el valor intrínseco de SFL, se ha mantenido la referencia del precio por acción no afectado. Por otro lado, el anuncio de la fusión propuesta no tuvo un efecto material en el precio por acción de Colonial, sin patrones no habituales, dado el tamaño relativo de la fusión en relación con la capitalización de mercado total de Colonial. Por lo tanto, se mantiene el precio por acción afectado a 18 de febrero de 2025 como referencia para Colonial.

1.1. DCF del valor liquidativo ajustado en libros

Un DCF, análisis de flujo de caja descontado, estima el valor de una sociedad o inversión según sus flujos de caja futuros esperados descontados en el presente al coste medio ponderado del capital (WACC). Esto permite tener en cuenta la tasa de retorno esperada por los accionistas.

El DCF se excluyó, teniendo en cuenta que, para las sociedades inmobiliarias, el DCF es redundante con las metodologías del valor neto de mercado (NTA y NDV de EPRA, explicados en 3.1), dado que el NTA y el NDV se derivan del valor bruto de los activos (GAV), que es la agregación de una valoración por parte de un tasador tercero de los activos de la cartera. El GAV se calcula realizando un DCF a diez años activo por activo según los flujos de caja, el WACC y los rendimientos de salida determinados para cada activo.

1.2. Análisis del precio por acción

En el contexto de la Fusión, el análisis del precio por acción se ha excluido debido a la liquidez extremadamente baja de la acción de SFL. A 18 de febrero de 2025, las acciones del capital flotante representaban el 1,9 % del capital social completamente diluido de SFL, lo que se traduce en un nivel muy bajo de capital flotante y, por tanto, de liquidez. Resulta evidente al comparar el volumen medio negociado diariamente ("ADTV") de SFL antes del anuncio de la Fusión el 6 de noviembre de 2024 a Colonial y sus principales homólogos, Icade y Gecina:

	Colonial	SFL	Icade	Gecina	Colonial vs. SFL Delta
ADTV (en millones €)					
Últ. mes	5,7	0,03	3,1	10,7	170x
Últ. 3 meses	6,2	0,02	3,2	12,4	253x
Últ. 6 meses	6,1	0,02	3,0	12,0	292x

Durante los seis meses anteriores al anuncio de la Fusión, el ADTV de Colonial estaba más cerca de 300x que el de SFL. Por tanto, el valor de negociación de las acciones de SFL no puede considerarse una metodología pertinente, ya que no resulta representativa del valor razonable de la sociedad.

1.3. Valor liquidativo ajustado en libros

Los valores liquidativos ajustados en libros de Colonial y SFL están cerca de los valores liquidativos ajustados de mercado, teniendo en cuenta que ambas sociedades han elegido valorar las inversiones inmobiliarias utilizando el modelo de valor razonable previsto en NIC 40. Por lo tanto, no se conservó la referencia a los valores contables netos.

2. Métodos utilizados para evaluar el Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión

Se utilizaron los siguientes métodos para evaluar el Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión:

- Valor liquidativo ajustado de EPRA (NTA y NDV)
- Valoración de Colonial en operaciones recientes
- Precios objetivo de analistas de investigación
- Descuentos en el NTA de comparables aplicados a Colonial y SFL
- Operaciones anteriores Colonial/SFL
- Operaciones anteriores en el sector inmobiliario de oficinas

2.1. Valor contable (NTA y NDV de EPRA)

La European Public Real Estate Association (EPRA) es la entidad responsable de publicar las Directrices de Recomendaciones de Buenas Prácticas (BPR) de la EPRA que son esenciales desde hace mucho tiempo para las comunicaciones financieras no relacionadas con las NIIF de las sociedades inmobiliarias, lo que refuerza significativamente la transparencia dentro del sector cotizado europeo.

El conjunto de parámetros del valor liquidativo (NAV) de la EPRA realiza ajustes al valor patrimonial según los estados financieros conforme a las NIIF para proporcionar a los accionistas la información más pertinente sobre el valor razonable de los activos y pasivos de una sociedad de inversiones inmobiliarias de acuerdo con diferentes hipótesis.

El NTA de la EPRA proporciona una medición uniforme del NAV tangible según la hipótesis de empresa en funcionamiento. En su cómputo, el NTA de la EPRA incluye todos los bienes

inmobiliarios a valor de mercado, pero excluye el valor de mercado de instrumentos financieros, impuestos diferidos y activos inmateriales.

Por otro lado, el valor neto realizable (NDV) de la EPRA representa el valor de los accionistas en una hipótesis de enajenación. Incluye todos los bienes inmuebles al valor de mercado, excluye el valor de mercado de los instrumentos financieros e incluye el valor razonable de la deuda a tipo de interés fijo y el valor contable de los activos inmateriales.

Basándose en información comunicada por Colonial y SFL en sus cuentas anuales, la evaluación de la valoración de los activos inmobiliarios de Colonial y SFL por parte de los tasadores se estableció según un enfoque de múltiples criterios adaptado a la naturaleza específica de sus activos respectivos y basado en la aplicación de, al menos, dos de los siguientes tres métodos: comparación con operaciones anteriores, aplicación de un tipo de capitalización a los ingresos generados y descuento de los flujos de caja generados (DCF).

Según en el NTA y el NDV de la EPRA para Colonial y SFL, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024, el Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión debería ser:

(en € por acción)	Colonial	SFL	Tipo de canje de las acciones
NTA de la EPRA	9,63 €	88,0 €	9,1x
NDV de la EPRA	9,45 €	87,1 €	9,2x

2.2. Valoración de Colonial en operaciones recientes

Otra metodología de valoración pertinente utilizada para valorar el Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión es el precio de valoración de referencia del aumento de capital más reciente efectuado por Colonial.

El 17 de mayo de 2024, Critería Caixa, que ostentaba una participación del 3 % de Colonial, suscribió un aumento de capital de 622 millones de euros a un precio combinado de 6,83 € por acción (después de dividendos), lo que representa una prima de aproximadamente el 22 % sobre el precio por acción en el momento de la operación. Dado que Critería Caixa, inversor financiero informado, suscribió una valoración de Colonial a 6,83 € por acción, debería conservarse como referencia pertinente del valor intrínseco de Colonial.

Basándonos en lo anterior, y asumiendo un precio por acción no afectado de SFL antes del anuncio de la Fusión (6 de noviembre de 2024), el Tipo de Canje de las Acciones correspondiente sería:

(en € por acción)	Valoración de Colonial en operaciones recientes	Precio por acción no afectado de SFL	Tipo de canje de las acciones
Valoración	6,83 €	64,0 €	9,4x

2.3. Precios objetivo de analistas

Como es habitual para sociedades con valores cotizados, las acciones de Colonial y SFL están sujetas a supervisión por analistas de investigación, quienes, de manera periódica, publican su valoración del valor fundamental de cada título en los siguientes 12 meses, la cual se conoce como precio objetivo. Colonial es objeto de una extensa cobertura, con 23 entidades de investigación de renombre que publican sobre su título, mientras que SFL, por su parte, solo recibe cobertura de dos analistas de investigación, dada su baja liquidez.

Para garantizar que el Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión basado en precios objetivo no se viera afectado por el anuncio de la Fusión, los precios objetivo de SFL se tomaron antes del anuncio de la fusión. Colonial, por su parte, no se ha visto tan afectada por el anuncio de la fusión, dado que ya ostentaba el 98,1 % de SLF. Por este motivo, los precios objetivo de Colonial se toman a 18 de febrero de 2025 y, a diferencia de SFL, no se han visto distorsionados por el anuncio de la Fusión.

En las siguientes tablas, se muestran los precios objetivo (TP) para Colonial y SFL:

Colonial				SFL		
Nombre de la sociedad	TP (€)	Fecha		Nombre de la sociedad	TP (€)	Fecha
Goldman Sachs	6,5	16/01/2025		Oddo BHF	70,0	25/10/2024
Intermoney Valores	8,5	15/01/2025		Invest Securities SA	67,0	20/09/2024
Bank of America	6,5	14/01/2025		Median	68,5	
Kempen	5,4	14/01/2025				
ODDO BHF	6,6	07/01/2025				
Jefferies	7,0	06/01/2025				
J.P. Morgan	6,8	10/12/2024				
Morgan Stanley	6,0	03/12/2024				
Banco Sabadell	7,8	28/11/2024				
JB Capital Markets	7,4	20/11/2024				
Santander	8,1	15/11/2024				
ALANTRA	7,2	15/11/2024				
Société Générale	6,9	15/11/2024				
Kepler	6,1	15/11/2024				
Deutsche Bank	6,0	15/11/2024				
Baader / AlphaValue	4,2	14/11/2024				

Citi	4,1	14/11/2024
Barclays	5,3	14/10/2024
CaixaBank BPI	8,1	08/07/2024
Bankinter	7,2	01/06/2024
Renta 4 SAB	7,0	29/02/2024
Mirabaud Securities	7,2	13/02/2024
GVC Gaesco	8,0	07/02/2024
Bestinver Securities	6,0	28/07/2023
Median	6,85	

Por tanto, el Tipo de Canje de las Acciones correspondiente basado en los precios objetivo de los analistas es como sigue:

(en € por acción)	Colonial	SFL	Tipo de canje de las acciones
Precios objetivo de analistas	6,85 €	68,50 €	10,0x

2.4. Descuentos en el NTA de sociedades comparables aplicados a Colonial y SFL

Otra metodología frecuente para evaluar el valor fundamental es aplicar múltiplos de negociación de sociedades cotizadas comparables del mercado. De manera específica, el múltiplo aplicado en este caso es la comparación del precio por acción con el NTA de EPRA, dado que es el parámetro más pertinente y que se utiliza con mayor frecuencia en el sector inmobiliario.

Resulta pertinente aplicar la prima/(descuento) al NTA de homólogos para derivar la valoración implícita de SFL por la baja liquidez de las acciones de SFL, ya que permite normalizar el nivel de negociación al nivel al que están sus homólogos franceses de oficinas. La muestra de sociedades comparables utilizada para valorar SFL se compone de sociedades de inversión inmobiliaria en oficinas cotizadas francesas ("REIT"). Incluye a Gecina e Icade, sociedades cotizadas francesas especializadas en el sector inmobiliario de oficinas y que ostentan una cartera de oficinas significativa en Francia y, como tales, se consideran las homólogas más pertinentes de Colonial y SFL.

Gecina es una REIT cotizada francesa con una cartera de 17.400 millones de euros a 31 de diciembre de 2024, compuesta en un 79 % de oficinas, situadas principalmente en la zona de París. La capitalización de mercado era de 7.400 millones de euros a 18 de febrero de 2025.

Icade es una REIT cotizada francesa con una cartera de 6.400 millones de euros a 31 de diciembre de 2024, compuesta en un 82 % de parques empresariales, situados principalmente

en la zona de París. La capitalización de mercado era de 1.800 millones de euros a 18 de febrero de 2025.

A continuación se indican los descuentos promedio del NTA de EPRA correspondientes a diferentes periodos a 18 de febrero de 2025:

Promedio (Descuento) EPRA	Prima / sobre NTA	Corriente	Año hasta la fecha	Últ. 12 meses	Últ. 3 años	Covid	Últ. 5 años
Gecina		(35,3 %)	(32,8 %)	(33,4 %)	(37,9 %)	(34,6 %)	(34,9 %)
Icade		(63,6 %)	(61,4 %)	(62,7 %)	(54,8 %)	(44,5 %)	(45,0 %)
Oficinas francesas		(41,0 %)	(38,8 %)	(39,4 %)	(41,8 %)	(36,9 %)	(37,2 %)

Para proporcionar un contexto, las oficinas francesas representan el promedio ponderado basado en la capitalización de mercado de Icade y Gecina. Según la prima/descuento medios de las oficinas francesas aplicadas al precio de la acción de Colonial y SFL, el tipo de canje de las acciones correspondiente sería:

(en € por acción)	Colonial	SFL	Tipo de canje de las acciones
Descuento promedio de homólogos de oficinas francesas sobre NTA (Últ. 12 meses)	5,84 €	53,4 €	9,14 x

2.5. Tipo de canje de las acciones de operaciones anteriores de SFL

La operación subyacente es el último paso de un largo proceso de consolidación de SFL por parte de Colonial. Colonial ha adquirido participaciones minoritarias durante los últimos diez años.

El tipo de canje de las acciones utilizado en operaciones anteriores en las que Colonial adquirió una participación minoritaria en SFL es como sigue:

- a. Adquisición de una participación del 4,44 % de REIG en SFL (25 de mayo de 2016)
 - o En 2016, Colonial y Reig Capital Group Luxembourg Sàrl ("Reig") llegaron a un acuerdo por el que Colonial adquiriría 2.038.956 acciones de la filial SFL (4,38 % de su capital)

- La adquisición se realizó mediante dos operaciones:
 - i. La aportación a la Matriz de 1.019.478 acciones de SFL como contraprestación por la suscripción de 90.805.920 acciones de Colonial según un tipo de canje de las acciones de 8,9x
 - ii. La venta a la Matriz de 1.019.478 acciones al precio de 50,00 euros por acción (por un total de 50.974 euros)
- b. Adquisición de una participación del 1,0 % de APG en SFL (4 de agosto de 2016)
 - El 4 de agosto de 2016, la Sociedad Matriz y APG Strategic Real Estate Pool ("APG") lograron un acuerdo por el que Colonial adquiriría 475.247 acciones de la filial SFL (1,02 % de su capital).
 - La adquisición se realizó mediante dos operaciones:
 - La aportación a Colonial de 237.463 acciones de SFL como contraprestación por la suscripción de 2.116.508 acciones de Colonial valoradas en 13.922.000 euros según un tipo de canje de las acciones de 8,9x; y
 - La venta a la Matriz de 237.624 acciones al precio de 50,00 euros por acción (por un total de 11.881.000 euros)
- c. Adquisición de una participación del 22,2 % de QIA en SFL (15 de octubre de 2018)
 - En 2018, Colonial adquirió de Qatar Investment Authority ("QIA") una participación del 22,2 % en SFL en una operación compuesta de:
 - i. Un componente en acciones: 7.536.507 acciones de SFL, equivalentes al 73 % de las acciones de SFL aportadas por QIA y al 16,2 % del capital social de SFL, canjeadas por 56.523.803 nuevas acciones de Colonial según una partida de 7,5 acciones de Colonial por cada acción de SFL;
 - ii. Un componente en efectivo: 2.787.475 acciones de SFL, equivalentes al 27 % de las acciones de SFL aportadas por QIA y al 6,0 % del capital social de SFL, canjeadas por una contraprestación en efectivo de 203,5 millones de euros basada en un precio por acción de 73,0 euros.
- d. Adquisición de una participación del 13 % de Prédica en SFL (3 de junio de 2021)
 - El 3 de junio de 2021, Colonial y Prédica anunciaron un acuerdo que establece:
 - i. Una aportación por parte de Prédica a Colonial de 2.328.644 acciones de SFL, que representan aproximadamente el 5,0 % del capital social;
 - ii. A cambio de 22.494.701 acciones de Colonial de nueva emisión, según un tipo de canje de las acciones de 9,67 acciones de Colonial (excluyendo dividendos) por cada acción de SFL (excluyendo dividendos).
 - El tipo de canje de las acciones se basa en la paridad del NDV de la EPRA a 31 de diciembre de 2020, ajustado para tener en cuenta distribuciones de dividendos en relación con el ejercicio fiscal 2020.

2.6. Operaciones anteriores en el sector inmobiliario de oficinas

Otra metodología pertinente es aplicar los múltiplos de valoración implícitos de operaciones anteriores en el sector inmobiliario.

Sin embargo, es importante tener en cuenta el contexto reciente del mercado inmobiliario después de la nueva configuración de los tipos de interés de 2022 que ha llevado a un cambio de paradigma: antes de ese año, era habitual que el NTA fuera un suelo de valoración, mientras que las operaciones que han tenido lugar desde 2022 se han efectuado a un descuento sobre el NTA.

Cabe destacar que el valor de oferta de las operaciones indicadas a continuación incluía una prima de control por parte del adquirente, lo cual no es pertinente y no es de aplicación en el contexto de la Fusión. Por tanto, el descuento sobre el NAV debería, en teoría, ser incluso superior al promedio para la Fusión que se muestra a continuación.

Aquí se indica la lista de ofertas públicas inmobiliarias europeas por encima de 300 millones de euros desde enero de 2022. En gris figuran los que corresponden a operaciones de oficinas, que serán más pertinentes para esta operación:

Fecha	Adquiriente	Objetivo	País	Precio de oferta		P / (D) sobre: NTA
				(Lcl)	(M €)	
Oct-24	Brookfield Management	Asset Tritax EuroBox	Reino Unido	0,69	557	(14 %)
Sep-24	SCOR	MRM	Francia	35,40	114	+0 %
Jul-24	Helios RE (Hines & Grupo Lar)	Lar España	España	8,30	695	(19 %)
May-24	JSS Real Estate S.A.	Árima Real Estate SOCIMI, S.A.	España	8,61	245	(24 %)
Abr-24	Shurgard Self Storage Ltd	Lok'nStore Group Plc	Reino Unido	11,10	442	+12 %
Feb-24	Tritax Big Box	UK Commercial Property REIT	Reino Unido	0,71	1.082	(10 %)
Dic-23	LondonMetric plc	Property LXi REIT plc	Reino Unido	1,11	2.201	(1 %)
Oct-23	TPG	Intervest Offices & Warehouses	Bélgica	21,00	654	(7 %)
Jul-23	Carmila	Galimmo	Francia	9,10	294	(41 %)

Abr-23	Blackstone Inc.	Industrials REIT	Reino Unido	1,68	582	+4 %
May-22	Oaktree & Cura V.	Deutsche EuroShop	Alemania	22,50	1.390	(41 %)
Mar-22	Brookfield AMC	Hibernia REIT	Irlanda	1,63	1.081	(5 %)
Feb-22	Brookfield	Befimmo	Bélgica	47,50	1.351	(21 %)
Ene-22	DIC Asset AG	VIB Vermögen AG	Alemania	51,00	1.413	+68 %
Promedio de oficinas posterior a reconfiguración de tipos						(17 %)
Promedio de todo el sector						(13 %)

Aplicando el descuento promedio sobre el NTA a SFL según las operaciones analizadas anteriormente y valorando Colonial a un precio por acción de 5,61 € a 18 de febrero de 2025, el tipo de canje de las acciones correspondiente sería el siguiente:

(en € por acción)	Colonial	SFL	Tipo de canje de las acciones
SFL valorada con descuento promedio público a privado de oficinas sobre el NTA, Colonial al contado	5,49 €	73,2 €	13,3x

3. Resumen de los métodos utilizados para evaluar el Tipo de Canje de las Acciones de la Fusión

Referencia (18/02/2025) (en € por acción)	Colonial	SFL	Tipo de Canje de las Acciones implicado	Prima/(desc.) de Tipo de Canje de las Acciones 13,0x sobre parámetro pertinente
NTA de la EPRA	9,63 €	88,0 €	9,1x	+42,2 %
NDV de la EPRA	9,45 €	87,1 €	9,2x	+41,1 %
Valoración de Colonial en operaciones recientes	6,83 €	64,0 €	9,4x	+38,7 %

Precios objetivo de analistas	6,85 €	68,50 €	10,0x	+30,0 %
Descuento promedio de homólogos de oficinas francesas sobre NTA (Últ. 12 meses)	5,84 €	53,4 €	9,1 x	+42,2 %
Adquisición de una participación del 4,44 % de REIG (25 de mayo de 2016)	n.m.	n.m.	8,9x	+46,1 %
Adquisición de una participación del 1,0 % de APG (4 de agosto de 2016)	n.m.	n.m.	8,9x	+46,1 %
Adquisición de una participación del 22,2 % de QIA (15 de octubre de 2018)	n.m.	n.m.	7,5x	+73,3 %
Adquisición de una participación del 13 % de CCA (3 de junio de 2021)	n.m.	n.m.	9,7x	+34,4 %
SFL valorada con descuento promedio público a privado de oficinas sobre el NTA, Colonial al contado	5,49 €	73,2 €	13,3x	(2,3 %)

El Tipo de Canje de las Acciones propuesto de 13,0x implica una prima sobre todas las metodologías de valoración pertinentes.

Aunque el Tipo de Canje de las Acciones propuesto implica una prima significativa en comparación con las paridades analizadas, esto se justifica por las sinergias creadas por la Fusión. En este caso, las sinergias resultantes de la Fusión incluyen, entre otras cosas, los costes de cotización en mercados públicos, simplificación de la estructura jurídica y una estructura organizativa más eficiente. Esto se traduce en un valor significativo tanto para los accionistas de SFL como los de Colonial y apoya en gran medida la prima manifiesta que implica el tipo de canje de las acciones propuesto de 13,0x.

4. Métodos utilizados para evaluar el Precio de Salida de la Fusión

4.1 Contexto

De conformidad con el artículo L. 236-40 del Código de Comercio francés, los accionistas de SFL que voten contra la Fusión en la junta general de accionistas de SFL podrán ejercer el derecho de salida en relación con las acciones de SFL que ostenten, siempre que continúen ostentando dichas acciones en el momento en el que ejerzan su derecho de salida.

El Precio de Salida se ha determinado conforme a lo dispuesto en el artículo R. 236-26 del

Código de Comercio francés y el artículo L. 433-4 del Código Monetario y Financiero francés.

La Fusión sería la primera fusión transfronteriza en Francia entre dos sociedades cotizadas desde la transposición en 2023 en el ordenamiento jurídico francés de la Directiva (UE) 2019/2121 de 27 de noviembre de 2019 por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades y, como tal, no existen precedentes.

Aunque el precio de salida en efectivo implicado no tiene que ser necesariamente el mismo que el tipo de canje de las acciones ofrecido en la fusión en acciones, cabe mencionar que estos deberían estar relacionados.

A este respecto, el Precio de Salida para la Fusión se ha evaluado basándose en las siguientes metodologías de valoración:

- Acuerdo de liquidez de los empleados
- Precio por acción de SFL
- NTA de SFL

4.2 Acuerdo de liquidez de los empleados

En el contexto de la oferta de Colonial por SFL en 2021, se suscribió un acuerdo de liquidez entre Colonial y los tenedores de acciones libres no disponibles (ya sea en el periodo de adquisición o en el periodo de tenencia), por el que se acordaba ofrecer a los beneficiarios (empleados y directivos de SFL) de estas acciones libres los mismos términos y condiciones para recomprar sus acciones de SFL que se ofrecían a los accionistas de SFL conforme a dicha oferta. El mecanismo de liquidez se aplica a aproximadamente el 59 % del total de acciones en circulación de SFL. Dado que esto representa una cantidad significativa, el mecanismo de liquidez constituye una referencia importante al evaluar el Precio de Salida.

El mecanismo de liquidez original establece una valoración de 46,66 € por acción en efectivo y 5,0 acciones de Colonial por cada acción de SFL. Sin embargo, tras los ajustes efectuados conforme a los términos del acuerdo de liquidez, el número de acciones de Colonial que van a recibirse ha aumentado a 5.174. El mecanismo de ajuste está diseñado para garantizar que se mantienen los derechos de los beneficiarios en caso de cualquier operación de capital que afecte a Colonial o SFL.

Aplicando el mecanismo de liquidez al precio al contado de Colonial de 5,49 € por acción a 18 de febrero de 2025, se establece una valoración equivalente de 75,07 € por acción. Si se aplica el mismo mecanismo al precio medio ponderado por volumen (VWAP) de los últimos 30 días de Colonial de 5,33 € por acción, el mecanismo de liquidez se valoraría en 74,23 € por acción.

Estas dos referencias pueden compararse con el precio por acción no afectado de SFL antes del anuncio de la fusión el 6 de noviembre de 2024.

(en € por acción)	Colonial	SFL	Prima/(desc.) sobre precio por acción no afectado de 64,0 € por	Prima/(desc.) de Precio de Salida de 77,5 € por acción sobre
-------------------	----------	-----	---	--

			acción	parámetro pertinente
Mecanismo de liquidez al precio al contado de Colonial	5,49 €	75,1 €	+17,3 %	+3,2 %
Mecanismo de liquidez al VWAP de los últimos 30 días de Colonial	5,33 €	74,20 €	+16,0 %	+4,4 %

4.3 Precio por acción de SFL

A pesar de la liquidez limitada de los valores y el rendimiento desde el anuncio de la fusión en noviembre, el Precio de Salida también se ha comparado con el precio de la acción de SFL corriente y afectado en distintos periodos de tiempo: precio al contado de SFL (a 18 de febrero de 2025), VWAP de los últimos 60 días y VWAP de los últimos 180 días.

(en € por acción) 18 de febrero de 2025	Colonial	SFL	Prima/(desc.) sobre precio por acción no afectado de 64,0 € por acción	Prima/(desc.) de Precio de Salida de 77,5 € por acción sobre parámetro pertinente
Precio al contado	5,49 €	82,00 €	+28,1 %	(5,5 %)
VWAP últ. 60 días	5,27 €	77,3 €	+20,8 %	+0,3 %
VWAP últ. 180 días	5,57 €	70,10 €	+9,6 %	+10,6 %

4.4 NTA DE LA EPRA DE SFL

El NTA de la EPRA constituye el parámetro de valoración clave en el sector inmobiliario. No obstante, resulta pertinente guardar la perspectiva del contexto actual del sector inmobiliario. De este modo, para evaluar el precio de salida, hemos analizado el precio de salida en comparación con el NTA de diciembre de 2024:

(en € por acción)	Colonial	SFL	Prima/(desc.) sobre precio por acción no afectado de 64,0 € por acción	Prima/(desc.) de Precio de Salida de 77,5 € por acción sobre parámetro
-------------------	----------	-----	---	---

				pertinente
NTA	9,63 €	88,0 €	+42,2 %	(11,9 %)

El precio de salida propuesto es a un descuento aproximado del 12 % sobre el NTA. Este descuento viene apoyado por tres factores:

- Rendimiento histórico de la negociación de los homólogos en oficinas.
- Operaciones pasadas de público a privado en el sector inmobiliario y de oficinas, en particular.
- Ajuste para reflejar costes de estructura e impuestos.

Como se ha indicado anteriormente, los principales homólogos de Colonial y SFL, Gecina e Icade, han negociado a descuentos significativos sobre el NTA en los últimos años, con descuentos uniformes del 30-40 %.

Asimismo, al analizar precedentes de operaciones de público a privado, se llega a una conclusión similar: desde 2022, las operaciones en oficinas se han cerrado a un descuento promedio sobre el NTA del 17 % y las operaciones en el sector inmobiliario, en general, se han cerrado a un descuento de aproximadamente el 13 % sobre el NTA.

Por último, las valoraciones de tasación no tienen en cuenta los costes de estructura y los impuestos que debe pagar una sociedad. Por tanto, para analizar la valoración de la sociedad en su conjunto, y si utilizamos el NTA de la EPRA como valor de referencia, el NTA de la EPRA comunicado debe ajustarse para reflejar costes de estructura e impuestos que no se reflejan en el GAV. Al realizar este ajuste al último NTA comunicado por SFL, el valor ajustado se sitúa un 12-16 % por debajo del NTA de la EPRA actual.

En resumen, estos tres datos refuerzan el Precio de Salida y apoyan su descuento sobre el NTA.

4.5 Resumen de los métodos utilizados para evaluar el Precio de Salida de la Fusión

Referencia (18/02/2025) (en € por acción)	SFL	Prima/(desc.) sobre precio por acción no afectado de 64,0 € por acción	Prima/(desc.) de Precio de Salida de 77,5 € por acción sobre parámetro pertinente
Mecanismo de liquidez al precio al contado de Colonial	75,1 €	+17,3 %	+3,2 %
Mecanismo de liquidez al VWAP de los últimos 30 días de Colonial	74,20 €	+16,0 %	+4,4 %
Precio al contado	82,00 €	+28,1 %	(5,5 %)

VWAP últ. 60 días	77,3 €	+20,8 %	+0,3 %
VWAP últ. 180 días	70,10 €	+9,6 %	+10,6 %
NTA	88,0 €	+42,2 %	(11,9 %)
Homólogos de oficinas franceses - prima/(desc.) sobre NTA últ. 12 meses	53,4 €	(16,6 %)	+45,2 %
Homólogos de oficinas franceses - prima/(desc.) sobre NTA últ. 3 años	51,20 €	(20,0 %)	+51,4 %
Descuento sobre NTA de público a privado en oficinas	73,2 €	+14,4 %	+5,8 %

Excepto cuando se analizan precios al contado, sujetos a una fuerte distorsión por la reacción desmesurada del mercado tras el anuncio de la Fusión, el precio de salida propuesto de 77,5 € implica primas significativas sobre las restantes metodologías de valoración y el NTA, por los motivos explicados anteriormente.

Annex 7
Certificate issued by the Spanish General Treasury of the Social Security

CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social por 85150 CARLOS MARIA RUIZ GARCIA , con respecto a INMOBILIARIA COLONIAL, S.A , con NIF 0A28027399 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 03/03/2025 13:43:37

REFERENCIA DE VERIFICACIÓN

Código: QDN2P-Y0026-BNTCP-BVKVF-F6LOT-IP6OU **Fecha:** 03/03/2025

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

Annex 8
Certificate issued by the Spanish Tax Administration

DEP.ASIST.Y SERV.TRIBUT.-BARCELONA
CL LLANÇÀ, 15
08015 BARCELONA (BARCELONA)
Tel. 932655657

CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20252189982

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A28027399** RAZÓN SOCIAL: **INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI SA**
DOMICILIO FISCAL: **AVDA DIAGONAL NUM 532 08006 BARCELONA**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 3 de marzo de 2025. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación G5LB9EXQQRVNB93** en sede.agenciatributaria.gob.es*



Annex 9
Description of the Real Estate Assets



PROJET BASEL

131 WAGRAM

NOTE DE DESIGNATION

La société dénommée « SOCIETE FONCIERE LYONNAISE » (SIREN 552 040 982 RCS PARIS) détient la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Sur la Commune de PARIS (17^{ème} arrondissement),
74 rue de Prony et 131 avenue de Wagram,

Un ensemble immobilier édifié sur sous-sol composé de cinq niveaux (R-1 à R-5) et d'un rez-de-chaussée surélevé de neuf niveaux (R+1 à R+9), comprenant :

- au niveau R-5, des locaux techniques, emplacements de stationnement et bureaux,
- au niveau R-4, des locaux techniques, emplacements de stationnement et bureaux,
- au niveau R-3, des locaux techniques, emplacements de stationnement et bureaux,
- au niveau R-2, des locaux techniques, emplacements de stationnement, bureaux et équipements collectifs privés, hall et bureaux,
- au niveau R-1, des locaux techniques, équipements collectifs privés, hall et bureaux,
- au rez-de-chaussée, des bureaux et équipements collectifs privés, et
- au niveau R+1 à R+9, des bureaux.

Ainsi que 126 emplacements de parkings.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	49	74 RUE DE PRONY	00 ha 16 a 74 ca





PROJET BASEL

176 CDG

NOTE DE DESIGNATION

La société dénommée « SOCIETE FONCIERE LYONNAISE » (SIREN 552 040 982 RCS PARIS) détient la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Sur la Commune de NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine),
176-180, Avenue du Général de Gaulle,

Un ensemble immobilier composé de :

- trois niveaux de sous-sol à usage de parkings (R-1 à R-3),
- un local commercial au R-1 et RDC pour une surface de plancher d'environ 6 000 m²
- surface à usage de bureaux du RDC au R+8 pour une surface plancher d'environ 1 300 m².

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	185	176 AV CHARLES DE GAULLE	00 ha 20 a 49 ca





PROJET BASEL

BIOME

NOTE DE DESIGNATION

La société dénommée « SOCIETE FONCIERE LYONNAISE » (SIREN 552 040 982 RCS PARIS) détient la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Sur la Commune de PARIS (15^{ème} arrondissement),
52, 54, 54bis, 56, 58 Rue Violet et 112, 114, 114, 116, 118 et 122 Avenue Emile Zola,

Un ensemble immobilier composé de :

- un bloc à usage de *coworking* ;
- un bloc à usage de logements ;
- un bloc à usage de bureaux comprenant un niveau de parkings en R-2 (dont des places IRVE), un niveau de services en R-1, un rez-de-chaussée à usage de services de l'accueil et de bureaux, et de dix étages à usage principal de bureaux comprenant, notamment, un *business center*, un service restauration, une cafétéria et une salle de *fitness* ;

Le tout développant une surface de plancher d'environ 25.000 m², dont 23.000 m² environ de bureaux et 2.000 m² environ d'espaces de services dédiés aux utilisateurs.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
DY	23	112 AV EMILE ZOLA	00 ha 63 a 00 ca





PROJET BASEL

EDOUARD VII

NOTE DE DESIGNATION

La société dénommée « SOCIETE FONCIERE LYONNAISE » (SIREN 552 040 982 RCS PARIS) détient la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Sur la Commune de PARIS (9^{ème} arrondissement),
16, 22, 24, 28 et 30 Boulevard des Capucines, 2, 2bis, 2ter, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 et 18 Rue de Caumartin, 1, 3, 5, 7, 9 et 11 (pour le côté impair) et 2, 4, 6, 8, 10, 10bis et 12 (pour le côté pair) Rue Edouard VII, 10 Place Edouard VII, et 6 Impasse Sandrié,

Un ensemble immobilier composé de sept sous-ensemble principaux, savoir :

1°) Un quartier d'affaires formant le cœur de l'îlot, refermé autour d'une vaste place centrale à vocation d'espace privé ouvert au public composé de six bâtiments comprenant des bureaux (R+5 à R+7), un restaurant inter-entreprise et un centre de conférence.

2°) L'Olympia, music hall, d'une capacité de deux mille dix huit places assises dont le centre de gravité est situé près de l'angle des Rues de Caumartin et Edouard VII et implanté en sous-sol (moins six mètres cinquante au plus bas).

3°) Une résidence hôtelière (R+7), formant un immeuble à simple orientation de très faible épaisseur, le long de la Rue Edouard VII.

4°) Un bâtiment d'habitation (R+7) reconstruit en place de bureaux existants à proximité et au dessus du Théâtre Edouard VII.

5°) Des cellules commerciales aménagées au rez-de-chaussée et parfois au premier étage des immeubles, en façade rue, en majorité des petites surfaces, sauf sur le Boulevard des Capucines où des moyennes surfaces en sous-sol ont été prévues.

6°) Le théâtre Edouard VII.

Ces sous-ensemble sont reliés entre eux par de larges passages piétonniers au niveau des rues, permettant une circulation entre la Rue de Caumartin et la Rue Edouard VII.

7°) Un parc de stationnement souterrain de huit demi-niveaux en sous-sol, d'une capacité de cinq cent trois véhicules, surmonté d'un niveau de livraisons, d'un parc de remisage pour quinze autocars, de locaux techniques et d'archives, totalement indépendants du parc VL.

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier est délimité par :

- le Boulevard des Capucines où il porte les numéros 16, 22, 24, 28 et 30,
- la Rue de Caumartin sur laquelle il porte les numéros 2, 2bis, 2ter, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 et 18,
- la Rue Edouard VII sur laquelle il porte les numéros 1, 3, 5, 7, 9 et 11 (pour le côté impair) et 2, 4, 6, 8, 10, 10bis et 12 (pour le côté pair),

- la Place Edouard VII sur laquelle il porte le numéro 10,
- l'Impasse Sandrié, sur laquelle il porte le numéro 6.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	18	16 BD DES CAPUCINES	00 ha 78 a 14 ca
AR	19	24 BD DES CAPUCINES	00 ha 17 a 87 ca
AR	21	28 BD DES CAPUCINES	00 ha 19 a 52 ca
AR	22	14 RUE DE CAUMARTIN	00 ha 10 a 78 ca
AR	23	12 RUE DE CAUMARTIN	00 ha 04 a 74 ca
AR	24	10 RUE DE CAUMARTIN	00 ha 04 a 30 ca
AR	25	6 RUE DE CAUMARTIN	00 ha 02 a 20 ca
AR	26	4 RUE DE CAUMARTIN	00 ha 02 a 90 ca
AR	27	30 BD DES CAPUCINES	00 ha 07 a 09 ca
Contenance totale :			01 ha 47 a 54 ca

L'ensemble immobilier est donc assis, savoir :

- sur la totalité de ces assiettes foncières, et
- également inscrit à l'intérieur des deux volumes assis sur la parcelle cadastrée section AR numéro 18, numérotés UN (1) et DEUX (2).

Cette division volumétrique a été établie aux termes d'un acte reçu par Maître OUDOT, Notaire à Paris, en date du 29 mars 1996, dont une copie authentique a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de PARIS 3, les 3 mai et 5 juin 1996, volume 1996P, numéro 2276 ; ledit acte a été suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître OUDOT, Notaire à Paris, en date du 28 mai 1996, publié auprès du Service de la Publicité Foncière de PARIS 3, le 5 juin 1996 volume 1996P, numéro 2875.

Le **volume UN (1)** est constitué par le total résultant des parties de volumes définies ci-après :

1.01 – Volume de forme irrégulière

Base : le tréfonds

Sommet : 30.00

1.02 – Volume de forme irrégulière

Base : 30.00

Sommet : 34.70

1.03 – Volume de forme irrégulière

Base : 34.70

Sommet : 38.70

1.04 – Volume de forme irrégulière

Base : 34.70

Sommet : 38.70

1.05 – Volume de forme irrégulière

Base : 34.70

Sommet : 38.70

1.06 – Volume de forme irrégulière

Base : 38.70

Sommet : 42.50

1.07 – Volume de forme rectangulaire

Base : 38.70

Sommet : 42.50

1.08 – Volume de forme irrégulière

Base : 41.50 environ / 42.50

Sommet : 42.50

1.09 – Volume de forme irrégulière

Base : 42.50

Sommet : 70.00

1.10 – Volume de forme irrégulière

Base : 70.00

Sommet : sans limite

Correspondant aux immeubles construits sur la parcelle.

Le volume **numéro DEUX (2)** est constitué par le total résultant des parties des volumes définis ci-après :

2.1 – Volume de forme irrégulière

Base : 30.00

Sommet : 34.70

2.2 – Volume de forme irrégulière

Base : 34.70

Sommet : 38.70

2.3 – Volume de forme irrégulière

Base : 38.70

Sommet : 42.50

2.4 – Volume de forme irrégulière

Base : 38.70

Sommet : 41.50 environ / 42.50

Correspondant à l'emprise du théâtre Edouard VII.





PROJET BASEL

LOUVRE SAINT HONORE

NOTE DE DESIGNATION

La société dénommée « SOCIETE FONCIERE LYONNAISE » (SIREN 552 040 982 RCS PARIS) détient la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Sur la Commune de PARIS (1^{er} arrondissement),
2 Place du Palais Royal, 151-153 bis Rue Saint Honoré, 1 Rue de Marengo et 164 à 168 Rue de Rivoli,

Un ensemble immobilier édifié sur quatre niveaux en sous sol dont deux niveaux de parkings comprenant des places IRVE, d'un rez-de-chaussée comprenant de 6 halls d'accès aux bureaux, et de six étages à usage principal de bureaux (R+1 à R+6) comprenant, notamment, au R+1 la Fondation Cartier pour l'Art Contemporain ainsi qu'un restaurant d'entreprises, et au R+2 un service cafétéria et *business center* ; le tout développant une surface de plancher d'environ 45.000 m², dont 25.000 m² environ de bureaux et environ 15.000 m² exploités par la Fondation Cartier pour l'Art Contemporain.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AU	24	1 RUE DE MARENGO	00 ha 79 a 31 ca





PROJET BASEL

MARCEAU

NOTE DE DESIGNATION

La société dénommée « SOCIETE FONCIERE LYONNAISE » (SIREN 552 040 982 RCS PARIS) détient la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Sur la Commune de PARIS (16^{ème} arrondissement),
96 Avenue d'Iéna, 3 Rue du Presbourg, et 83-85 Avenue Marceau,

Un ensemble immobilier composé de :

- quatre niveaux de parking, dont des places IRVE ;
- un local commercial pour environ 750 m² de surface de plancher ;
- un *business center* ERP situé au rez-de patio, entresol et rez-de-chaussée de l'immeuble pour environ 1 350 m² de surface de plancher ;
- des surfaces de bureaux situées de l'entresol au R+6 de l'immeuble pour environ 8 500 m² de surface de plancher.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
FH	15	96 AV D IENA	00 ha 17 a 87 ca





PROJET BASEL

SCOPE

NOTE DE DESIGNATION

La société dénommée « SOCIETE FONCIERE LYONNAISE » (SIREN 552 040 982 RCS PARIS) détient la pleine propriété des Biens et Droits Immobiliers ci-après désignés, constitués des Volumes immobiliers et de l'Immeuble ci-après désignés, savoir :

1. Volumes immobiliers

A) Désignation de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Volumes immobiliers

Un ensemble immobilier situé à PARIS (12^{ème} arrondissement), 203, Rue de Bercy, 1 à 15 Rue Van Gogh, et 68 à 76 Quai de la Rapée.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
EK	21	203 RUE DE BERCY	00 ha 71 a 71 ca

Ci-après : « **l'Ensemble Immobilier** ».

B) Etat Descriptif de Division en Volumes

L'Ensemble Immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, suivant acte reçu par Maître WARGNY, Notaire à Paris, le 26 juillet 1999, dont une copie authentique a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de Paris 2, les 27 septembre et 2 décembre 1999, volume 1999P, numéro 9922.

Ci-après : « **l'EDDV** ».

C) Désignation des Volumes immobiliers

Les Volumes immobiliers dont la désignation telle qu'elle résulte de l'EDDV, est la suivante :

VOLUME NUMERO TRENTE-MILLE (30.000) : bureaux, annexes et parkings

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels défini comme suit et localisé sous la teinte verte par les plans établis par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre Expert Foncier, 33 rue du Docteur Finlay à PARIS (15^{ème} arrondissement) et annexés à l'état descriptif de division dressé par Maître WARGNY, Notaire à Paris, le 26 juillet 1999, dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, les 20 septembre et 21 décembre 1999, volume 1999P, numéro 9615.

30.000-1 : base de **699** m² environ, depuis la cote 20.00 N.G.F. et jusqu'à la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol.

30.000-2 : base de **14** m² environ, depuis la cote 20.00 N.G.F. et jusqu'à la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol.

30.000-3 : base de **5.099** m² environ, depuis la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol et jusqu'à la cote 26.70 N.G.F. environ, dessous la dalle de plancher du deuxième sous-sol.

30.000-4 : base de **99** m² environ, depuis la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher de la rampe et jusqu'à la cote 26.70 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du deuxième sous-sol.

30.000-5 : base de **107** m² environ, depuis la cote 24.15 et 26.70 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher de la rampe et jusqu'à la cote 26.70 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du deuxième sous-sol.

30.000-6 : base de **55** m² environ, depuis la cote 26.60 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du deuxième sous-sol et jusqu'à la cote 29.30 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du premier sous-sol.

30.000-7 : base de **48** m² environ, depuis la cote 27.70 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du deuxième sous-sol et jusqu'à la cote 29.30 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du premier sous-sol.

30.000-8 : base de **29** m² environ, depuis la cote 28.40 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du deuxième sous-sol et jusqu'à la cote 29.30 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du premier sous-sol.

30.000-9 : base de **5.305** m² environ, depuis la cote 26.70 N.G.F. environ, dessous la dalle de plancher du deuxième sous-sol et jusqu'à la cote 29.30 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du premier sous-sol.

30.000-10 : base de **5.437** m² environ, depuis la cote 29.30 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du premier sous-sol et sans limitation de hauteur.

30.000-11 : base de **55** m² environ, depuis la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol et jusqu'à la cote 26.60 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du deuxième sous-sol.

30.000-12 : base de **32** m² environ, depuis la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol et jusqu'à la cote 227.70 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du deuxième sous-sol.

30.000-13 : base de **19** m² environ, depuis la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol et jusqu'à la cote 28.40 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du deuxième sous-sol.

VOLUME NUMERO QUARANTE-MILLE (40.000) : machinerie d'ascenseur

L'immeuble considéré est constitué par le volume défini comme suit et localisé sous la teinte orange par les plans établis par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre Expert Foncier, 33 rue du Docteur Finlay à PARIS (15^{ème} arrondissement) et annexés à l'état descriptif de division dressé par Maître WARGNY, Notaire à Paris, le 26 juillet 1999, dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, les 20 septembre et 21 décembre 1999, volume 1999P, numéro 9615.

Base de **9** m² environ depuis la cote 20.00 N.G.F. jusqu'à la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol.

VOLUME NUMERO CINQUANTE MILLE (50.000) : parkings

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels défini comme suit et localisé sous la teinte bleue par les plans établis par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre Expert Foncier, 33 rue du Docteur Finlay à PARIS (15^{ème} arrondissement) et annexés à l'état descriptif de division dressé par Maître WARGNY,

Notaire à Paris, le 26 juillet 1999, dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, les 20 septembre et 21 décembre 1999, volume 1999P, numéro 9615.

50.000-1 : base de 10 m² environ, depuis la cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol et jusqu'à la cote 28.40 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du deuxième sous-sol.

50.000-2 : base de 16 m² environ, depuis le cote 24.15 N.G.F. environ, dessous la dalle plancher du troisième sous-sol et jusqu'à la cote 27.70 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du deuxième sous-sol.

2. Désignation de l'Immeuble

Sur la Commune de PARIS (12^{ème} arrondissement),
68 à 76 Quai de la Rapée,

Un ensemble immobilier d'environ 25.000 m² de surfaces de plancher édifié sur trois niveaux de parkings en sous-sol (dont un *bike* parc et des places IRVE) composé de :

- bâtiment IGH : développant des plateaux de bureaux du R+1 au R+17 et des services au RDC (restaurants, hall d'accueil)
- bâtiment « pavillon » : développant des services (cafétéria, fitness, *business center*, etc.) dédiés aux utilisateurs de l'IGH.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
EK	21	203 RUE DE BERCY	00 ha 71 a 71 ca

