

ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

"SAJA REAL ESTATE SOCIMI, S.A."

Título I

Denominación, objeto, duración y domicilio de la Sociedad

Artículo 1º.- Denominación

La sociedad se denomina **SAJA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**") y se rige por los presentes estatutos y, en cuanto en ellos no se halle previsto, por las disposiciones legales vigentes, y en particular por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en lo sucesivo, "**Ley de Sociedades de Capital**") y por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica y todas aquellas normas que las sustituyan o complementen en el futuro.

Artículo 2º.- Objeto social

La Sociedad tiene por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Estas entidades en las que participe no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

03 JUN. 2025

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social pueden ser realizadas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto sea idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, solo podrá ser realizada aquélla por los profesionales que ostenten la titulación legalmente requerida, actuando en su caso como sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación en relación a tales actividades, y en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

El código de actividad económico principal de la Sociedad, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), es el 6820 (Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia).

Artículo 3º.- Duración y comienzo de operaciones

La Sociedad tiene duración indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4º.- Domicilio social y página web

La Sociedad es de nacionalidad española y tiene su domicilio social en Calle de Fortuny, 3, 28001, Madrid.

El órgano de administración de la Sociedad podrá establecer, suprimir o trasladar cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente, dentro y fuera del territorio nacional. Asimismo, el órgano de administración será competente para variar el domicilio social dentro del territorio nacional.

La página web corporativa de la Sociedad, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital será www.sajarealestate.es

La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración de acuerdo con la Ley.

03 JUN. 2025

Título II

Del capital social y de las acciones

Artículo 5º.- Capital social

El capital social se fija en la suma de VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (27.352.865 €), representado por CINCO MILLONES CUATROCIENTAS SETETENTA MIL QUINIENTAS SETENTA Y TRES (5.470.573) acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de CINCO EUROS (5 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.470.573, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie.

Todas las acciones gozarán de los mismos derechos económicos y políticos establecidos en la ley y en los presentes estatutos sociales.

Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas.

Cada acción concede a su titular el derecho a emitir un voto.

Artículo 6º.- Representación de las acciones y Libro registro de acciones nominativas

Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas y en cuanto tales, se regirán por lo dispuesto en la normativa reguladora de los mercados de valores y demás disposiciones que sean de aplicación en cada momento. Atendiendo el carácter nominativo de las acciones de la Sociedad, la entidad encargada de la llevanza del registro contable comunicará a la Sociedad las operaciones relativas a las acciones, y la Sociedad llevará su propio registro con la identidad de los accionistas.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del registro contable.

Artículo 7º.- Prestaciones accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1.- Titulares de Participación Relevante.

03 JUN. 2025

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación en el capital social que prevea 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, o norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación Relevante"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Relevante, deberá comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración en un plazo máximo de cinco días naturales desde que ostente la Participación Relevante.
- b) Asimismo, cualquier accionista que sea titular de una Participación Relevante deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de cinco días naturales desde que se consume dicha adquisición.
- c) Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una Participación Relevante.
- d) Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una Participación Relevante deberá facilitar al Secretario del Consejo: i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios. ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo. Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).
- e) El incumplimiento de cualquier de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que: i) Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto 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, o

normativa que lo sustituya; o bien ii) Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.

Artículo 8º. Transmisibilidad de las acciones

8.1. Transmisiones de acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones.

8.2 Derecho de suscripción preferente

En los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones ordinarias así como en el caso de emisión de obligaciones convertibles en acciones los accionistas y los titulares de obligaciones convertibles podrán ejercitar, dentro del plazo que a estos efectos les conceda el órgano de administración de la Sociedad, que no será inferior a un (1) mes desde la publicación de los correspondientes anuncios, el derecho a suscribir en la nueva emisión un número de acciones o de obligaciones convertibles proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares.

No habrá lugar al derecho de suscripción preferente cuando el aumento de capital se deba a la conversión de obligaciones en acciones o a la absorción de otra sociedad o de parte del patrimonio escindido de otra sociedad, así como en los supuestos en que se acuerde su supresión total o parcial, conforme a lo dispuesto en la LSC.

Artículo 9º.- Usufructo, copropiedad, prenda y embargo

En el caso de usufructo, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los demás derechos del socio corresponde al nudo propietario. El usufructuario queda obligado a facilitar al nudo propietario el ejercicio de sus derechos. En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, lo previsto en la LSC y, supletoriamente, el Código Civil.

Toda acción es indivisible. En caso de copropiedad sobre una o varias acciones, los copropietarios habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de los derechos

03 JUN. 2025

de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de esta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las acciones.

En caso de prenda de las acciones, desde el momento en que se notifique por conducto notarial al accionista pignorante y al órgano de administración de la Sociedad la existencia de un supuesto de ejecución de prenda, corresponderán automáticamente al acreedor pignoraticio el ejercicio de los derechos económicos y, en caso de que así lo reclamase el acreedor pignoraticio, el ejercicio de los derechos políticos de las mismas, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en el caso de ejecución notarial, se acredite fehacientemente la citación del deudor conforme al artículo 1.872 del Código Civil. En tanto tal notificación no se produzca, el ejercicio de los derechos económicos y políticos corresponderán al accionista pignorante. En caso de embargo de acciones se observarán las disposiciones contenidas en el párrafo anterior, siempre que ello fuera posible y no fuese incompatible con el régimen específico del embargo

En todo lo demás, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Título III Del gobierno de la Sociedad

Artículo 10º.- Órganos de gobierno de la Sociedad

Los órganos sociales son la junta general de accionistas y el órgano de administración que, en lo no previsto en estos estatutos, se regirán por lo dispuesto en la legislación que resulte de aplicación.

Capítulo I De la junta general de accionistas

Artículo 11º.- Junta general

Corresponderá a los accionistas constituidos en junta general decidir, por la mayoría legal o la que se establece en los presentes estatutos, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la junta general, sin perjuicio de los derechos y acciones que la ley les reconoce.

Artículo 12º.- Carácter de la junta: juntas generales ordinarias y extraordinarias

03 JUN. 2025

Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y habrán de ser convocadas por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.

La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la junta general ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

No obstante, la junta general, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

Artículo 13º.- Obligación de convocar

El órgano de administración convocará la junta cuando lo estime conveniente y, necesariamente, cuando lo solicite un número de accionistas que represente, por lo menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al órgano de administración para la convocatoria, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Si la junta general ordinaria o las juntas generales previstas en los estatutos no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a solicitud de cualquier socio, previa audiencia del órgano de administración, por el Letrado de Administración de Justicia o el Registrador mercantil del domicilio social.

Si los consejeros no atienden oportunamente la solicitud de convocatoria de la junta general efectuada por la minoría, podrá realizarse la convocatoria, previa audiencia del órgano de administración, por el Letrado de Administración de Justicia o por el Registrador mercantil del domicilio social.

Artículo 14º.- Forma de la convocatoria

La junta general deberá ser convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si esta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la normativa aplicable por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, salvo en los casos que la Ley establezca una antelación mayor.

En sustitución de la forma de convocatoria prevista en el párrafo anterior y para el caso de que la Sociedad no disponga de página web, la junta general será convocada por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, mediante comunicación individual y escrita del anuncio remitida a todos los accionistas, al domicilio que conste en el Libro registro de acciones nominativas, por *burofax* o correo

03 JUN. 2025

certificado con acuse de recibo o mediante correo electrónico con al menos un (1) mes de antelación a la fecha prevista para su celebración. La convocatoria expresará al menos (i) el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión; (ii) el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y (iv) cuando así lo exija la ley, el derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la ley.

Adicionalmente, cuando el órgano de administración convocante contemple la posibilidad de asistencia a la junta por medios telemáticos, que habrán de garantizar debidamente la identidad del sujeto, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los consejeros para permitir el adecuado desarrollo de la junta. En particular, los consejeros podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta. Las respuestas a los accionistas o sus representantes que, asistiendo telemáticamente, ejerciten su derecho de información durante la junta se producirán durante la propia reunión o por escrito durante los siete días siguientes a la finalización de la junta.

Asimismo, en el caso de que el órgano de administración convoque una junta exclusivamente telemática, la convocatoria informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la junta.

En todo caso, lo dispuesto en este artículo se entenderá modificado en consecuencia cuando una disposición legal exija requisitos distintos para las juntas de accionistas que traten asuntos determinados, en cuyo caso se deberá atender a lo específicamente establecido en dicha norma.

Artículo 15º.- Junta universal

No obstante, la junta general quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Artículo 16º.- Asistencia y representación

Asistencia

Todos los accionistas, incluidos los que no tienen derecho a voto, podrán asistir a las juntas generales.

Podrán asistir a la junta general los directores, gerentes, y demás personas que sean

03 JUN. 2025

invitadas a asistir por el órgano de administración.

Los integrantes del órgano de administración deberán asistir a las juntas generales.

Cuando así lo haya previsto el órgano de administración, los accionistas podrán asistir a la junta por medios telemáticos. Asimismo, el órgano de administración podrá convocar juntas para ser celebradas sin asistencia física de los accionistas o sus representantes. Estas juntas exclusivamente telemáticas se regirán por lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, y en lo no previsto en la misma, por las reglas generales aplicables a las juntas presenciales adaptadas en su caso a las especialidades que derivan de su naturaleza. En este supuesto, la asistencia no podrá supeditarse en ningún caso a la realización del registro con una antelación superior a una hora antes del comienzo previsto de la reunión.

La Junta General, sea Ordinaria o Extraordinaria, quedará debidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta, cuando los accionistas presentes o representados posean al menos el veinticinco (25%) del capital suscrito con derecho a voto.

Representación

Los accionistas podrán hacerse representar en las juntas generales por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público, deberá ser especial para cada junta.

La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación.

Artículo 17º.- Lugar de celebración y mesa de la junta general

Las juntas generales se celebrarán en el lugar que decida el órgano de administración convocante, dentro del término municipal en que se encuentre el domicilio social, y así se haga constar en la convocatoria de la junta. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Sin perjuicio de ello, las juntas universales se celebrarán allí donde se encuentre la totalidad de los accionistas, siempre que se cumplan los requisitos legales para ello.

La junta exclusivamente telemática se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de dónde se halle el presidente de la junta.

03 JUN. 2025

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

Actuarán como presidente y secretario de las juntas, en caso de que el órgano de administración adoptase la estructura de consejo de administración, los que lo sean del consejo de administración. En su defecto, los designados al comienzo de la reunión por los accionistas concurrentes.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Artículo 18º.- Adopción de acuerdos

Salvo en lo específicamente previsto en los Estatutos Sociales, para la determinación de los derechos de voto y mayorías para la adopción de acuerdos, será de aplicación cuanto se establece en la LSC y demás disposiciones vigentes.

Artículo 19º.- Actas y certificaciones

Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta que se extenderá en el libro llevado al efecto. El acta deberá ser aprobada por la propia junta o, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente de la junta general y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

Los acuerdos sociales podrán ejecutarse a partir de la fecha de la aprobación del acta en la que consten.

Las certificaciones de las actas cuyos acuerdos deban inscribirse en el Registro Mercantil se harán conforme a lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil.

Capítulo II Del órgano de administración

Artículo 20º.- Administración y representación de la Sociedad

La administración y representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Consejo de Administración, integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, correspondiendo a la Junta General la decisión de fijar el número de miembros del Consejo en cada momento. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los presentes Estatutos. Es competencia del Consejo de Administración la gestión y la representación de la Sociedad en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Para ostentar el cargo de consejero no se necesitará ser accionista.

Artículo 21º.- Duración del cargo

Los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya

03 JUN. 2025

transcurrido el plazo legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

No obstante, los consejeros podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General, aun cuando la separación no conste en el orden del día. El nombramiento de los consejeros surtirá efectos desde el momento de su aceptación.

Artículo 22º.- Remuneración de los consejeros

El cargo de consejero de la Sociedad será retribuido. Dicha retribución consistirá en una cantidad fija anual y dietas por asistencia a las reuniones del consejo de administración, que serán determinadas por la junta general para cada ejercicio.

Sin perjuicio de lo anterior, el cargo de Presidente del Consejo de Administración tendrá carácter retribuido de forma específica en atención a las funciones que desempeña y que de manera enunciativa se detallan a continuación:

- Liderazgo del Consejo de administración:
 - (i) Convocar y presidir las reuniones del Consejo de Administración.
 - (ii) Establecer la agenda de las reuniones, asegurando que se aborden los temas estratégicos y relevantes.
 - (iii) Facilitar la discusión y toma de decisiones dentro del Consejo de Administración.
- Representación Institucional
 - (i) Representar al Consejo de Administración ante terceros, como accionistas, organismos gubernamentales o socios estratégicos.
 - (ii) Actuar como la figura visible del consejo en asuntos oficiales y estratégicos.
- Supervisión Estratégica
 - (i) Garantizar que la Sociedad siga su misión, visión y objetivos estratégicos.
 - (ii) Supervisar el desempeño de los directores y altos ejecutivos, especialmente el director general o CEO.
 - (iii) Asegurar que el Consejo de Administración cumpla con sus responsabilidades fiduciarias hacia los accionistas.
- Mediación y Consenso
 - (i) Actuar como mediador entre los diferentes miembros del Consejo de Administración para resolver conflictos o diferencias.

03 JUN. 2025

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

- (ii) Asegurar que las decisiones del Consejo de Administración sean transparentes, consensuadas y alineadas con los intereses de la Sociedad.
- Cumplimiento y Gobernanza
 - (i) Asegurar que la Sociedad cumpla con las leyes, regulaciones y normativas aplicables.
 - (ii) Promover prácticas de buena gobernanza corporativa y responsabilidad social.
 - (iii) Supervisar la implementación de políticas corporativas aprobadas por el Consejo de Administración.
- Evaluación del desempeño del Consejo de Administración
 - (i) Coordinar la evaluación periódica del desempeño del Consejo de Administración.
 - (ii) Identificar áreas de mejora y fomentar la capacitación de los consejeros, si es necesario.

La retribución del Presidente y del resto de consejeros consistirá en una asignación dineraria fija de carácter anual, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidas, cuyo importe será determinado por el Consejo de Administración dentro del importe máximo global aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación.

Asimismo, cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas, se le retribuirá por el desempeño de dichas funciones ejecutivas. La retribución consistirá en una asignación dineraria fija de carácter anual, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidas, cuyo importe será determinado por el Consejo de Administración dentro del importe máximo global aprobado por la Junta General.

Asimismo, será necesario que se celebre un contrato entre la Sociedad y cada uno de los consejeros que tengan encomendadas funciones ejecutivas conforme a lo previsto en el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

En todo caso, el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los consejeros deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos consejeros (que podrá ser diferente entre ellos en función de méritos atribuibles), se establecerá por acuerdo del Consejo de Administración, de conformidad con la normativa aplicable.

La remuneración del Presidente del Consejo y de todos los consejeros deberá en todo caso guardar una proporción razonable con la importancia de la sociedad, la situación

03 JUN. 2025

económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables.

Adicionalmente los consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos (i) de los inherentes a su condición de consejero o (ii) del desempeño de funciones ejecutivas.

La retribución se entiende sin perjuicio del reembolso por la Sociedad a todos los consejeros de los gastos de viaje, desplazamiento y otros necesarios para el desempeño de sus funciones debidamente justificados en que hayan incurrido los consejeros por el desempeño del cargo o de las funciones asignadas, compensaciones que no tienen la consideración de dietas.

Artículo 23º.- Funcionamiento del consejo de administración

Cuando la administración y representación de la sociedad se encomiende a un Consejo de Administración, éste estará compuesto por un número de Consejeros que no podrá ser inferior a tres ni superior a doce. La fijación del número de Consejeros, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos, corresponderá a la junta general. El nombramiento de los consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación.

Cuando no lo hubiere hecho la junta general, el Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario, y si lo estima oportuno, un Vicepresidente y/o un Vicesecretario. El Secretario y/o el Vicesecretario podrán ser o no miembros del Consejo de Administración.

En el supuesto de empate en las votaciones realizadas en el seno del Consejo de Administración, el Presidente tendrá voto de calidad.

El Consejo regulará su propio funcionamiento, y a no ser que todos los Consejeros acuerden unánimemente prescindir de la convocatoria previa y celebrar una reunión del Consejo, las reuniones serán convocadas siempre que lo disponga el Presidente. En todo caso, los Consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste, sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

El consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos, la mayoría de sus miembros, y deberá ser convocado por el presidente o el que haga sus veces, ya sea por decisión propia o cuando así lo solicite uno de los consejeros, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha de celebración del mismo, mediante notificación escrita remitida a cada uno de los consejeros, mediante correo certificado con acuse de recibo y certificación de contenido, o telegrama, o fax, o correo electrónico o por cualquier otro procedimiento por escrito que asegure el contenido y la recepción de la convocatoria por todos los consejeros en el domicilio que conste inscrito en el Registro Mercantil. No obstante, cuando razones de urgencia aconsejen celebrar consejo, bastará con que la

03 JUN. 2025

convocatoria se realice con una antelación mínima de tres (3) días hábiles respecto de la fecha prevista para la reunión.

Los Consejeros podrán asistir a las reuniones del Consejo de Administración personalmente o bien, mediante, representación, que se hará, en todo caso, en otro miembro del consejo de administración mediante carta dirigida al Presidente del Consejo.

Salvo en el caso de reunión de la totalidad de los Consejeros sin previa convocatoria, las reuniones del Consejo se considerarán válidamente celebradas cuando concurren, bien personalmente o representados por otro Consejero, la mayoría de los vocales.

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre, y celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que en la convocatoria se indique otro lugar de celebración. No obstante, en caso de urgencia justificada, cuando así lo proponga el Presidente y ningún consejero se opusiera a ello, la adopción de acuerdos del Consejo podrá efectuarse por videoconferencia, por conexión telefónica múltiple, o por escrito y sin sesión.

Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión salvo en aquellos supuestos para los que la ley exija mayorías distintas.

El Consejo podrá delegar permanentemente sus facultades, aunque naturalmente sólo las que sean delegables, en uno o más Consejeros Delegados, que actuarán mancomunada o solidariamente según los términos de su nombramiento o en una comisión ejecutiva, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación, haciéndolo constar en escritura pública que deberá inscribirse en el Registro Mercantil, todo ello sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Inscrita la delegación, sus efectos en relación con los actos otorgados desde la fecha de nombramiento se retrotraerán al momento de su designación.

Todo lo no previsto en los presentes estatutos se regirá por la legislación vigente que resulte de aplicación.

Título IV

Del ejercicio social, de las cuentas anuales y de la aplicación del resultado

Artículo 24º.- Ejercicio social

03 JUN. 2025

El ejercicio social comenzará el uno de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año.

Artículo 25º.- Formulación de las cuentas anuales

El órgano de administración, dentro del plazo legal de tres meses contando a partir del cierre de cada ejercicio social, formulará las cuentas anuales, en su caso el informe de gestión, la memoria explicativa y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados, para, una vez revisados o informados por los auditores de cuentas, cuando sea necesario, ser presentados a la junta general.

A partir de la convocatoria de la junta general que vaya a decidir sobre las cuentas anuales, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como, en su caso, el informe de gestión y el informe de los auditores de cuentas.

Artículo 26º.- Aplicación del resultado y distribución obligatoria de dividendos

La Sociedad vendrá obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio social. Debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses inmediatamente posteriores al cierre de cada ejercicio, según se expone a continuación y en los términos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 de los Estatutos.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el artículo 2 de los estatutos, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades

03 JUN. 2025

Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior

La reserva legal no podrá exceder del veinte (20) por ciento del capital social.

La Junta General de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración cuando se trate de importes a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo u otras formas de remuneración al accionista sean satisfechos total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, o la norma que lo sustituya ("Ley de SOCIMIs") el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. En este supuesto el accionista se compromete y obliga a mantener a la Sociedad totalmente indemne y soportar íntegramente el gravamen al que se vea obligado soportar la Sociedad, asumiendo, además, íntegramente cualesquiera otros gastos y costes soportados por la Sociedad. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial 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 o terceros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

03 JUN. 2025

Título V

Transformación, fusión y escisión

Artículo 27º.- Transformación, fusión y escisión

La transformación, fusión y escisión de la Sociedad se regirá por lo establecido en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

Título VI

Separación, exclusión, disolución y liquidación

Artículo 28º.- Separación y exclusión de accionistas

La separación y exclusión de accionistas se regirá por lo establecido en el Título IX de la Ley de Sociedades de Capital, y otras leyes que resulten de aplicación.

No obstante lo anterior, se excluye expresamente como causa de separación de los accionistas la falta de distribución de dividendos en los términos previstos en el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 29º.- Disolución y liquidación

La sociedad se disolverá por acuerdo de la junta general, adoptado en cualquier momento, con los requisitos establecidos en la Ley y los presentes estatutos, y por las causas previstas en la misma.

La disolución y liquidación de la sociedad se regirá por lo legalmente dispuesto en el Título X de la Ley de Sociedades de Capital.

Con la apertura del período de liquidación, cesará en su cargo el órgano de administración, y en defecto de nombramiento de los liquidadores por la junta general que acuerde la disolución de la sociedad, quienes fueren consejeros al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores. El cargo de liquidador será por tiempo indefinido y el poder de representación corresponderá a cada uno de ellos individualmente.

Transcurridos tres años desde la apertura de la liquidación, sin que se haya sometido a la aprobación de la junta general el balance final de liquidación, cualquier accionista o persona con interés legítimo, podrá solicitar del Secretario Judicial o Registrador Mercantil del domicilio social la separación de los liquidadores; quien, previa audiencia de los liquidadores, acordará la separación si no existiere causa que justifique la dilación y nombrará liquidadores a la persona o personas que crea conveniente, fijando su régimen de actuación.

Artículo 30º.- Fuero aplicable

A los efectos jurídicos que corresponden, los accionistas renuncian a su fuero propio y se someten al de los Juzgados y Tribunales propios del domicilio social.

03 JUN. 2025

- 17 -

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

**ARTICLES OF ASSOCIATION OF
"SAJA REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**

Title I

Company name, corporate purpose, term, and registered office

Article 1. Name

The name of the company is **SAJA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (the "**Company**"), to be governed by these Articles of Association and in all respects not envisaged there by the provisions of law in force, in particular by the Spanish Corporate Enterprises Act [*Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital*] (the "**Corporate Enterprises Act**"), by the Spanish Listed Real Estate Investment Company Act [*Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*], by the Spanish Tax Measures for Public Finance Consolidation and Economic Activity Stimulus Act [*Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica*], and all other future superseding and supplementary legislation.

Article 2. Corporate purpose

The Company's corporate purpose is:

- a) Acquiring and developing urban real properties for lease. Its development activities include refurbishing buildings in accordance with the Spanish VAT Act [*Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido*].
- b) Holding equity interests in real estate investment trusts ("REITs") or in other non-resident entities in Spain that have the same corporate purpose and operate under a profit distribution policy for REITs similar to the mandatory policy established by law or the Articles of Association.
- c) Holding equity interests in other entities resident in Spain or abroad whose primary corporate purpose is acquiring urban real estate for lease that are subject to the same profit distribution policy for REITs established by law or the Articles of Association and meet the investment requirements referred to in section 3 Listed Real Estate Investment Company Act.

The entities in which it holds interests may not hold interests in the equity capital of other entities. The shares making up the equity capital of those entities must be registered shares, and their entire equity capital must be held by other REITs or by the non-resident entities referred to in letter b) above.

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

d) Holding shares or units in Collective Investment Undertakings regulated under the Spanish Collective Investment Undertaking Act [*Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva*].

e) Performing activities ancillary to the above, namely, activities producing overall revenues accounting for less than 20% of the Company's earnings in a given tax period or those that can be considered ancillary under the legislation applicable at any given time.

The activities that fall within the corporate purpose may be conducted by the Company in whole or in part indirectly by holding equity interests or stakes in companies with an identical or similar corporate purpose.

The corporate purpose does not encompass any activities for which the law lays down special requirements not fulfilled by the Company.

Where the law requires a professional qualification, administrative approval, or entry on a public register to be able to engage in any of the activities falling within the corporate purpose, those activities may be carried out only by practitioners who hold the legally required qualifications, in which case the Company will operate only as a company providing support services, professional services, or intermediary services [*sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación*] in respect of those activities, and, where appropriate, the activities may not be commenced until the necessary administrative requirements have been met.

The Spanish National Economic Activities Classification [*Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)*], code for the Company's primary activity is 6820 (Leasing of real property on its own account).

Article 3. Term and commencement of operations

The Company is incorporated indefinitely and will become operational on the date of execution of the deed of incorporation.

Article 4. Registered office and website

The Company is a Spanish company that has its registered office at Calle de Fortuny, 3, 28001, Madrid.

The Company's management body may open, close, or transfer branches, agencies, or offices as it sees fit within Spain and abroad. The management body also has authority to transfer the registered office anywhere within Spain.

In accordance with the Corporate Enterprises Act, the Company's corporate website will be www.sajarealestate.es

The Board of Directors will be responsible for modifying, transferring, and removing the Company's website as prescribed by law.

Title II

Share capital and shares

Article 5. Share capital

The share capital is TWENTY-SEVEN MILLION. THREE HUNDRED AND FIFTY-TWO THOUSAND, EIGHT HUNDRED AND SIXTY-FIVE EUROS (EUR 27,352,865), divided into FIVE MILLION, FOUR HUNDRED AND SEVENTY THOUSAND, FIVE HUNDRED AND SEVENTY-THREE (5,470,573) cumulative, indivisible, registered shares with a par value of FIVE EUROS (EUR 5) each, numbered consecutively from 1 to 5,470,573, both included, all in the same class and series.

All shares have the same economic and voting rights as provided by law and these Articles of Association.

The shares have been fully subscribed and paid up.

Each share entitles its holder to cast one vote.

Article 6. Representation of shares and registered share ledger

Shares will be in the form of registered share ledger book entries and will be regulated by securities market legislation and other provisions of law applicable from time to time. The entity in charge of keeping the share ledger is to notify the Company of all transactions involving the Company's registered shares, and the Company is to keep its own shareholders register recording the identity of the shareholders.

Shareholders' entitlement to exercise their rights ensues from registration in the registered share ledger, which constitutes a presumption of lawful title and entitles owners of record to demand to be recognised as shareholders by the Company. Share ownership is to be accredited by presenting the appropriate certifications issued by the entity in charge of keeping the corresponding registered share ledger.

Article 7. Ancillary obligations

The Company's shares require performing and fulfilling the ancillary obligations described below. The ancillary obligations set out below will not entitle shareholders to any remuneration by the Company and are as follows:

1. Major shareholdings.

- a) Any shareholder that (i) holds 5% or more of the Company's share capital or whatever percentage of the share capital is specified in section 9(2) Listed Real Estate Investment Company Act or any legislation that supersedes it for purposes of liability by the Company for the special corporate income tax charge (the "Major Shareholding") or (ii) acquires shares which, when combined with others already

held, result in a Major Shareholding must notify the Board of Directors of this circumstance in writing within five calendar days of the date on which the shareholder comes into possession of the Major Shareholding.

- b) Furthermore, any shareholder that holds a Major Shareholding must notify the Board of Directors in writing of any subsequent acquisition of shares, regardless of their number, within five calendar days of acquisition.
- c) Letters a) and b) above likewise apply to any individual or legal person that holds economic rights over Company shares which, individually and/or combined with the shares held, are equivalent to the rights of a Major Shareholding.
- d) In addition to the notices stipulated above, shareholders or holders of economic rights that hold a Major Shareholding must submit to the Board Secretary: i) A certificate of residence for personal income tax purposes issued by the competent authorities of their country of residence. Where a shareholder or holder of economic rights resides in a country with which Spain has signed an agreement to avoid double taxation on income tax, to be entitled to the benefits under the agreement, the certificate of residence must fulfil the requirements specified in the agreement. ii) A certificate issued by a duly authorised person attesting to the tax rate applicable to the dividend paid by the Company to the shareholder or holder of the economic rights, together with a statement that the shareholder or holder of the economic rights is the beneficiary of that dividend. The certificate is to be delivered to the Company within five calendar days of the date on which the General Meeting of Shareholders or the Board of Directors, as the case may be, resolves to pay out any dividend or similar amount (reserves and so forth).
- e) Failing to perform any of the disclosure obligations specified in the preceding items will entitle the Board of Directors: i) to take that omission as a representation by the shareholder or holder of economic rights that the dividend to be paid to the shareholder is tax exempt or taxed at a rate lower than the rate specified in section 9(2) Listed Real Estate Investment Company Act or any legislation that supersedes it; or ii) to order a legal opinion by a tax specialist as to the taxes to which the dividends paid by the Company to the shareholder or holder of economic rights are subject and to charge its cost to the dividend allocated to the shareholder or holder of the economic rights. The expense incurred by the Company will be a debt owed by the non-performing shareholder or holder of economic rights that is due and payable from the day before the dividend is to be paid out.

Article 8. Share transfers

8.1. Transfers of shares

Shares and the economic rights attached to them, including subscription rights, are freely transferable by all means permitted by law. Transfers of shares represented by book

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

entries will be effected by book transfer. Entry of the transfer in favour of the acquirer will have the same effects as the conveyance of share certificates. Transfers will be enforceable vis-à-vis third parties from the time of the corresponding entry.

8.2 Subscription right

In capital increases where new ordinary shares are issued and where bonds convertible into shares are issued, shareholders and the holders of convertible bonds may exercise the right to subscribe a number of shares or convertible bonds in the new issue proportional to the nominal value of their holdings within the period established by the Company's management body for that purpose, not to be less than one (1) month from publication of the corresponding announcements.

There will be no entitlement to any subscription right in the case of share capital increases resulting from conversion of debentures into shares or takeover of another company or of part of the assets divested by another company or in cases where it is resolved to cancel the right in whole or in part in accordance with the Corporate Enterprises Act.

Article 9. Usufruct, co-ownership, pledge, and attachment

In cases of usufruct the bare owner will hold the status of shareholder; however, the usufructuary will be entitled to receive all dividends paid out by the Company during the term of the usufruct. All other shareholder rights will be exercised by the bare owner. The usufructuary must help the bare owner exercise those rights. Relations between the usufructuary and the bare owner will be as stipulated in the usufruct agreement and in all respects not covered there by the Corporate Enterprises Act and secondarily by the Spanish Civil Code [*Código Civil*].

Shares are indivisible. In cases of co-ownership of one or more shares, the co-owners must appoint one of their number to exercise shareholder rights and will be jointly and severally liable vis-à-vis the Company for all obligations arising from their shareholder status. This same rule will apply to all forms of co-ownership of rights in shares.

Where shares have been pledged, as soon as the pledgor shareholder and the Company's management body are notified of a pledge enforcement event through service by a notary, the pledgee will automatically be entitled to exercise the economic rights as well as the voting rights of the pledged shares if claimed by the pledgee, on condition that court proceedings for judicial enforcement of the pledge have been started or, in the case of notarial enforcement, proof that the debtor has been served notice has been provided in accordance with section 1872 Civil Code. Until that notice is served, the pledgor shareholder will exercise the economic and voting rights. The provisions of the preceding paragraph will also apply in cases where shares are attached insofar as this is feasible and is not at variance with the specific rules governing the attachment.

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

The provisions of the legislation in force will apply in all other respects.

Title III Governance of the Company

Article 10. Governing bodies of the Company

The Company's bodies are the General Meeting of Shareholders and the management body, to be governed by applicable legislation in all matters not specified in these Articles of Association.

Chapter I General Meeting of Shareholders

Article 11. General Meeting

The shareholders, assembled as the General Meeting, will decide, by the majorities stipulated by law or in these Articles of Association, as applicable, on matters falling within the jurisdiction of the General Meeting under the law.

All shareholders, including dissenting shareholders and shareholders that have not attended the meeting, will be bound by the resolutions passed by the General Meeting, without prejudice to the rights and remedies recognised by law.

Article 12. Types of General Meeting: Annual and Extraordinary General Meetings

General Meetings are either an Annual General Meeting or an Extraordinary General Meeting and are to be called by the Company's Board of Directors or liquidators, as the case may be.

The Annual General Meeting is to be called to meet during the first six months of each financial year to discharge the conduct of the Company's management, where appropriate to approve the financial statement for the previous year, and to resolve on the allocation of profits/(losses). An Annual General Meeting will, however, be valid even if called or held after the stipulated deadline.

All other General Meetings will be Extraordinary General Meetings.

General Meetings, even if called as an Annual General Meeting, may deliberate and resolve on any matter within its jurisdiction that has been included on the notice of meeting.

Article 13. Obligation to call meetings

The management body will call a General Meeting whenever it sees fit and also whenever requested to do so by shareholders that hold at least 5% of the share capital and state the business to be discussed in their request. In this latter case the General

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

Meeting is to be held within two months of the date on which the management body is requisitioned by a notary to call the meeting, and the proposed matters of business must be included on the agenda.

If the Annual General Meeting or the General Meetings envisaged in the Articles of Association have not been called within the time period prescribed by law or the Articles of Association, they may be convened by the court clerk or the commercial registrar at the venue where the Company's registered office is located at the request of any shareholder, after the management body has been heard.

If the directors do not comply with the minority's request to convene the General Meeting in due time, the meeting may be convened by the court clerk or the commercial registrar at the venue where the Company's registered office is located after the management body has been heard.

Article 14. Convening meetings

The General Meeting is to be called by a notice published on the Company's website, if one has been created, registered. and published in the terms set forth in the applicable legislation, at least one (1) month before the scheduled meeting date, unless the law requires a longer period of notice.

If the Company does not have a website, instead of the notice specified in the preceding paragraph, the General Meeting is to be called by the Company's management body or liquidators, as the case may be, by an individual written notice of meeting sent to each of the shareholders at the addresses on record in the Shareholders Register by burofax [*a registered fax sent via the Spanish Post Office*], by registered post with confirmed receipt, or by email at least one (1) month in advance of the scheduled meeting date. The notice of meeting must contain at least the following information: (i) the name of the Company and the date and time of the meeting; (ii) the agenda setting out all business to be transacted; (iii) the position(s) of the person or persons calling the meeting; and (iv) where required by applicable law, the right of shareholders to examine the documents to be submitted to the General Meeting for approval and the technical reports required by law at the registered office or to be issued those documents directly free of charge.

In addition, when the management body calling the meeting provides the option of attending the meeting remotely, the notice of meeting must explain the deadlines, procedures, and means of exercising shareholder rights implemented by the directors for proper conduct of the meeting, which must ensure that subjects are properly identified. The directors may require shareholders attending remotely to send the Company, before the General Meeting is held, the contents of the statements and proposed resolutions they intend to make. Shareholders or their proxies that attend the meeting remotely and exercise their right to information at the General Meeting are to be answered during the course of the meeting or in writing within seven days of the end of the meeting.

Should the management body call a meeting to be held exclusively by remote means, the notice of meeting must explain the procedure for registration and for drawing up the

list of participants, for participants to exercise their rights, and for appropriately recording the proceedings of the General Meeting in the minutes.

In any event, the contents of this Article will be understood to have been amended as appropriate in conformity with any provision of law that prescribes different requirements for holding General Shareholders Meetings dealing with specific matters, and in that case the special provisions of law concerned will apply.

Article 15. "Universal" General Meetings

A General Meeting will be quorate and validly convened to transact all business without need of any advance notice of meeting where all the shareholders are present or represented and the participants unanimously agree to hold the meeting (a "Universal" General Meeting).

Article 16. Attendance and proxy

Attendance

All shareholders, including those that do not hold voting rights, may attend General Meetings.

Directors, managers, and other persons invited by the management body to attend may be present at General Meetings.

The members of the management body must attend General Meetings.

Shareholders may attend the General Meeting remotely where the management body has made appropriate arrangements to that effect. The management body may also convene General Meetings to be held without physical attendance by shareholders or their proxies. These General Meetings held exclusively by remote means will be held according to the rules prescribed in the Corporate Enterprises Act and in all respects not envisaged there by the general rules for holding in-person meetings, where appropriate adapted to meet the special requirements of meetings of this kind. In these cases, attendance may not be made conditional upon completing registration more than one hour before the scheduled start of the meeting.

Both Annual and Extraordinary General Meetings will be quorate at the first call to meeting when the shareholders present or represented hold at least fifty per cent (50%) of the subscribed voting shares. At the second call to meeting, General Meetings will be quorate when the shareholders present or represented hold at least twenty-five per cent (25%) of the subscribed voting shares.

Proxy

Any shareholder entitled to attend General Meetings may be represented by another person, who need not be a shareholder. Proxies must be issued in writing. Proxies not recorded in a public document must be issued specially for each General Meeting.

Proxies must be issued for all the shares held by the shareholder issuing the proxy.

Proxies may be revoked at any time. Proxies will be automatically revoked where the principal attends the General Meeting in person.

Article 17. Venue and officers of the General Meeting

General Meetings will be held at the venue within the city where the registered office is located decided by the management body calling the meeting and stated on the notice of meeting. If the notice of meeting does not state the venue where the meeting is to be held, the General Meeting is to be understood to have been convened at the registered office.

However, Universal General Meetings may be held wherever all the shareholders are present as long as all legal requirements for such meetings are met.

General Meetings held exclusively by remote means will be considered to have been held at the registered office regardless of where the meeting's chair is located.

If the management body is in the form of a board of directors, the Board chair and secretary will be the chair and secretary of the General Meeting. Otherwise, the chair and secretary will be the persons designated by the shareholders in attendance at the start of the General Meeting.

The chair will lead the deliberations, call on speakers, and set the length of turns for speaking.

Article 18. Passing resolutions

The provisions of the Corporate Enterprises Act and any other provisions of law in force will apply when determining voting rights and majorities for passing resolutions except as specifically prescribed otherwise in these Articles of Association.

Article 19. Minutes and certifications

All resolutions passed must be entered in the minutes, which are to be recorded in the minute book kept for this purpose. The minutes are to be approved by the General Meeting itself or otherwise by the chair of the General Meeting and two shareholders acting as scrutineers, one for the majority and the other for the minority, within fifteen days.

Company resolutions will be enforceable from the date of approval of the minutes in which they have been recorded.

Where resolutions are to be placed on record at the Commercial Registry, certifications of the minutes are to be issued in accordance with Commercial Registry Regulations.

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

Chapter II

Management body

Article 20. Management and representation of the Company

The Company will be managed and representation in and out of court by the Board of Directors, composed of no fewer than three (3) and no more than twelve (12) members, and the General Meeting is to decide the number of members of the Board at any given time. The Board of Directors will be operated in accordance with the applicable provisions of law and by these Articles of Association. The Board of Directors is responsible for managing and representing the Company in the terms prescribed in the applicable legislation.

Being a shareholder is not a requirement for being a member of the Board of Directors.

Article 21. Term of appointment

Directors will be appointed to six (6)-year terms and may be reappointed to one or more further terms the same length. At the end of the term, the appointment will expire when the next General Meeting has been held or when the time limit for holding the General Meeting to approve the previous year's financial statement has expired.

The General Meeting may remove directors at any time, even if removing them has not been included as an item on the agenda for the meeting. Director appointments will have effect upon acceptance.

Article 22. Director remuneration

The position of director will be remunerated. Remuneration will consist of a fixed annual amount and attendance fees for attending Board meetings, to be set by the General Meeting for each financial year.

The position of Board chair will be allocated special remuneration according to the duties performed, examples of which are listed below:

- Leading the Board of Directors:
 - (i) Calling and chairing Board meetings.
 - (ii) Setting the meeting agenda and ensuring that all relevant strategic issues are addressed.
 - (iii) Enabling discussion and decision-making within the Board.
- Representing the Board
 - (i) Representing the Board vis-à-vis third parties, such as shareholders, government bodies, or strategic partners.

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

- (ii) Acting as the visible head of the Board in official and strategic matters.
- Strategic Oversight
 - (i) Ensuring that the Company pursues its mission, vision, and strategic objectives.
 - (ii) Overseeing the performance of directors and senior executives, especially the CEO.
 - (iii) Ensuring that the Board fulfils its fiduciary duties towards shareholders.
- Mediation and Consensus
 - (i) Interceding between different Board members to resolve conflicts or differences.
 - (ii) Ensuring that Board decision-making is transparent, consensual, and in alignment with the Company's interests.
- Compliance and Governance
 - (i) Ensuring that the Company complies with applicable laws, regulations, and standards.
 - (ii) Promoting best practice in corporate governance and social responsibility.
 - (iii) Directing implementation of Company policies approved by the Board.
- Board performance evaluation
 - (i) Coordinating regular evaluations of the performance of the Board of Directors.
 - (ii) Identifying areas for improvement and arranging any necessary director training.

The chair's and the other directors' remuneration will consist of a fixed annual monetary sum appropriate to the duties and responsibilities they perform. Those amounts will be set by the Board within the overall maximum sum approved by the General Meeting and will have effect until a change is approved.

In addition, Board members who are assigned executive duties will be remunerated for the performance of those executive tasks. Remuneration will consist of a fixed annual monetary sum commensurate with the duties and responsibilities they perform. The amount is to be set by the Board within the overall maximum sum approved by the General Meeting.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

Apart from this, under section 249(3) Corporate Enterprises Act the Company must enter into a contract with each director who is assigned executive duties.

In any case, the maximum amount of annual remuneration for all directors is to be approved by the General Meeting and will have effect until a change is approved. Unless the General Meeting decides otherwise, that remuneration will be allocated to the different directors by resolution of the Board in accordance with applicable legislation and may differ from one director to another based on their assigned duties.

Director remuneration is in all cases to be commensurate with the Company's size, its economic position from time to time, and business practice at comparable companies.

Directors may be paid additional remuneration for discharging services or tasks other than (i) the duties inherent to their work as directors or (ii) the performance of executive duties.

This remuneration is without prejudice to reimbursement of all directors by the Company, against receipts, for the travel, commuting, and other expenses necessary for them to discharge their duties that the directors incur in the discharge of their duties; and this reimbursement is not to be considered a per diem allowance.

Article 23. Board functioning

Where the Company is managed and represented by a Board of Directors, it will be composed of no fewer than three and no more than twelve directors. The General Meeting will set the number of directors within those minimum and maximum limits and will appoint the persons who are to hold those positions. Director appointments will have effect upon acceptance.

If the General Meeting does not do so, the Board will choose from among its members a chair and a secretary and, if it sees fit, a deputy chair and/or a deputy secretary. The secretary and/or deputy secretary may, but need not be, Board members.

The chair will have the deciding vote in case of a tie vote by the Board.

The Board will draw up the regulations for its own functioning. Meetings will be called at the discretion of the chair unless all the directors unanimously agree to hold a Board meeting without prior notice. Directors making up at least one-third of the Board members may call a Board meeting if the chair, without due cause, does not call a meeting within one (1) month of being asked to do so. Those directors are to state the order business, and the meeting is to be held in the city where the Company's registered office is located.

Board meetings will be quorate when at least a majority of the Board's members are present or represented at the meeting. Board meetings are to be called by the chair or acting chair, either on their own initiative or at the request of another director by written notice sent to each of the directors by registered letter with confirmation of its contents and receipt, by telegram, by facsimile, by email, or by any other written means that ensures receipt of the notice by each of the directors at the address on record at the

Commercial Registry at least five (5) business days before the scheduled date of the meeting. However, when there are urgent reasons for calling a Board meeting, it will suffice to issue the notice at least three (3) business days before the scheduled meeting date.

Directors may attend Board meetings either in person or by proxy. Proxy is to be appointed by letter addressed to the Board chair and must in all cases be another Board member.

Except for meetings held without prior notice with all directors present, Board meetings will be quorate when a majority of the Board members are in attendance either in person or represented by another director as proxy.

Board meetings are to be held at least quarterly at the Company's registered office, unless another venue is stated on the notice of meeting. However, where there are duly justified reasons of urgency, Board resolutions may be adopted by video conference, by conference call, or in writing without a meeting at the proposal of the chair as long as no director objects to that procedure.

Board resolutions will be passed by an absolute majority of the directors in attendance, unless a different majority is required by law.

Without prejudice to any powers of attorney it may execute in favour of any person for the authority it decides to delegate in each case, the Board may permanently delegate any of its delegable powers to an executive committee or to one or more chief executive officers to act jointly or jointly and severally according to the terms of their appointment. It will decide the contents, limits, and form the delegation is to take, and the delegation of powers must be placed on record in a public deed and registered at the Commercial Registry.

To be valid, permanent delegation of any of the Board's powers to an executive committee or to a CEO and appointment of the directors who are to hold those positions will require the votes in favour of two-thirds of the Board members and will not take effect until recorded at the Commercial Registry. Upon recordal of the delegation of powers, it will have retroactive effect to the time of appointment for all transactions effected from the date of appointment.

All matters not envisaged in these Articles of Association will be governed according to the applicable legislation in force.

Title IV

Financial year, annual financial statements, and allocation of profits/(losses)

Article 24. Financial year

The Company's financial year will commence on 1 January and end on 31 December of each year.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

Article 25. Preparation of financial statements

Within three months of the close of each financial year, the management body is to draw up the annual financial statement and where applicable the management report, along with the notes to the financial statement and the proposed allocation of profits/(losses), and if applicable the consolidated financial statement and consolidated management report, for submission to the General Meeting after review and opinion by an auditor, where required.

When a General Meeting is called to resolve on the financial statement, all shareholders will be entitled to obtain from the Company, promptly and free of charge, the documents to be submitted to the General Meeting for approval, together with the management report and the auditor's report, if any.

Article 26. Allocation of profits/(losses) and mandatory distribution of dividends

After the relevant requirements for companies have been satisfied, the Company must distribute any profit earned during the year to its shareholders in the form of dividends. The profit distribution must be approved within the six months immediately following the close of each financial year in the terms prescribed in the Listed Real Estate Investment Company Act, as set out below:

a) All profits from dividends or profit sharing paid out by the entities referred to in Article 2 of these Articles of Association.

b) At least 50% of the profits earned from the sale of real property and the shares or holdings referred to in Article 2 of these Articles of Association used to perform the primary corporate purpose realised after the time periods referred to in section 3(3) Listed Real Estate Investment Company Act have expired. The rest of those profits must be reinvested in other properties or shareholdings used to perform its corporate purpose within three years of the date of sale. Otherwise those profits must be distributed in full together with any other profits earned during the year in which the reinvestment period expires. If the reinvestment assets are sold before the end of the holding period established in section 3(3) Listed Real Estate Investment Company Act, the profits must be distributed in full together with any other profits generated during the year in which the assets were sold.

The obligation to distribute profits does not extend to any profits attributable to years in which the company was not taxed under the special tax regime established in the Listed Real Estate Investment Company Act.

c) At least 80% of the rest of the profits earned.

Dividends must be paid out within one month of the date of the dividend distribution resolution.

When the dividends distributed are charged to reserves from profits for a year in which the special tax regime has been applied, they must be distributed as set out in the

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

preceding section.

The legal reserve may not exceed twenty (20) per cent of the share capital.

The General Meeting or the Board of Directors may decide to pay out interim distributions of dividends or other forms of shareholder remuneration in kind, in whole or in part, on condition that the assets or securities distributed are homogeneous, are admitted to trading on a regulated market or in a multilateral trading system at the time the distribution is made, or are guaranteed by the Company to be liquid within a year at most and that the distribution is not effected for a value that is less than their value on the Company's balance sheet.

Where subsequent to a dividend distribution the Company becomes liable to the special tax charge provided for in section 9(2) Tax Measures for Public Finance Consolidation and Economic Activity Stimulus Act or any superseding legislation (the "REITs Act"), the Company's Board may require the shareholders responsible for liability to that tax charge to indemnify the Company. In that event the shareholders agrees and promises to hold the Company completely harmless and to defray in full any tax charge the Company may be required to pay and all other expenses and costs borne by the Company. The amount of the indemnity will be equal to the corporate income tax expense arising for the Company from payment of the dividend taken as the basis for calculating the special tax charge plus the amount needed to offset the expense arising from the special charge and the corresponding indemnity after deducting the corporate income tax charged on the total amount of the indemnity. The amount of the indemnity will be calculated by the Board, without prejudice to its option to delegate calculation of the indemnity to one or more directors or third parties. Unless the Board agrees otherwise, the indemnity will be payable on the day preceding payment of the dividend. The indemnity will be offset against the dividend to be paid out to the shareholder who has caused the Company to be liable to the special tax charge.

Title V

Re-registration, merger, and divestment

Article 27. Re-registration, merger, and divestment

Re-registration, merger, and divestment of/by the Company will be subject to the Spanish Omnibus Royal Decree-Law 5/2023 of 28 June [*Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio*].

Title VI

Withdrawal, removal, winding up, and liquidation

Article 28. Withdrawal and removal of shareholders

Withdrawal and removal of shareholders will be subject to Title IX Corporate Enterprises Act and other applicable legislation.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

Without prejudice to the above, failing to distribute dividends is expressly precluded as a cause for shareholder withdrawal in the terms prescribed in section 348 bis Corporate Enterprises Act.

Article 29. Winding up and liquidation

The Company may be wound up by resolution of the General Meeting at any time on the grounds envisaged by law and in these Articles of Association subject to the requirements laid down there.

Winding up and liquidation of the Company will be governed by the provisions of Title X Corporate Enterprises Act.

On commencement of liquidation, the management body's duties will cease, and the directors at the time of winding up will become the liquidators unless the General Meeting appoints liquidators on resolving to wind up the Company. Appointment as liquidator will be for an indefinite term, and each individual liquidator will have authority to represent the Company.

If three years have elapsed from the start of liquidation without the final liquidation balance sheet having been submitted to the General Meeting for approval, any shareholder or person with a legitimate interest may petition the court clerk or the commercial registrar at the venue where the Company's registered office is located to dismiss the liquidators. In the absence of due cause for the delay, the court clerk or commercial registrar will order dismissal of the liquidators after giving them a hearing, will appoint whichever person or persons they deem appropriate to serve as liquidators, and will approve the rules of procedure for liquidation.

Article 30. Jurisdiction

For all relevant legal purposes, the shareholders accept the jurisdiction of the courts at the venue where the Company's registered office is located and waive any jurisdictions to which they may be entitled.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

**Mrs. M^a Soledad Valcárcel Conde, Sworn English Translator-Interpreter, designated by the Ministry of Foreign Affairs and Cooperation, hereby certifies that the foregoing is an accurate and complete translation into English of a document written in Spanish.
Madrid, 03 June 2025.
Signed: M^a Soledad Valcárcel Conde**

**Doña M^a Soledad Valcárcel Conde, Traductor-Intérprete Jurado de inglés, nombrado por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es una traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español.
En Madrid, a 03 de junio de 2025.
Firmado: M^a Soledad Valcárcel Conde**

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195



