

**Informe formulado por el consejo de administración de Persépolis Investments 1
SOCIMI, S.A. en relación con la modificación de los estatutos sociales de la
Sociedad**

/

**Report issued by the board of directors of Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
in relation with the amendment of the Company's articles of association**

En Madrid, a 7 de diciembre de 2022 / In Madrid, 7 December 2022

1. Introducción

De acuerdo con lo previsto en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("**LSC**") y los preceptos concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio ("**RRM**"), el consejo de administración de **Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**") emite el presente informe justificativo con el objeto de someter a la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad la modificación de varios artículos de los estatutos sociales, en el que se incluye propuesta de redacción del texto íntegro de la modificación estatutaria, así como la eliminación de determinados preceptos de los referidos estatutos sociales (el "**Informe**").

2. Justificación de la propuesta

Las modificaciones que se proponen a los estatutos sociales de la Sociedad se enmarcan, con carácter general, dentro del proceso de exclusión de la negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity que se propone a la junta general de accionistas de la Sociedad (el "**Proceso de Exclusión**") con anterioridad a la propuesta de modificación de los estatutos sociales que se recoge en el presente Informe.

En este sentido, la propuesta de modificación de los estatutos sociales prevista en este Informe se plantea sujeta a la previa aprobación por

1. Introduction

Pursuant to the provisions of Article 286 of the revised text of the Capital Companies Act, approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of July 2, 2010 ("**LSC**") and the concordant provisions of the Mercantile Registry Regulations, approved by Royal Decree 1784/1996, of July 19, 1996 ("**RRM**"), the board of directors of **Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.** (the "**Company**") issues this report with the purpose of submitting to the approval of the general shareholders' meeting of the Company the amendment of several articles of the articles of association of the Company, which includes a proposal for the drafting of the full text of the amendment to the articles of association, as well as the removal of several of its articles (the "**Report**").

2. Purpose of the proposal

The proposed amendments to the Company's articles of association are generally part of the process of delisting all of the shares representing the Company's capital stock of the BME Growth segment of BME MTF Equity proposed to the Company's general shareholders' meeting (the "**Delisting Process**") prior to the proposed amendment of the articles of association included in this Report.

In this regard, the proposed amendment of the articles of association contemplated in this Report is subject to the prior approval

parte de los accionistas de la Sociedad del referido Proceso de Exclusión.

2.1. Texto íntegro de la propuesta de modificación estatutaria

Para facilitar el ejercicio adecuado del derecho de voto por los accionistas y de conformidad con el artículo 197 bis LSC, las modificaciones propuestas se desarrollan de forma individualizada, a los efectos de su votación, según se indica a continuación:

2.2. Modificación del artículo 6 (Representación de las acciones y posición de socio) de los estatutos sociales de la Sociedad

A los efectos de modificar la forma de representación de las acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad, se propone modificar la redacción del artículo 6 (*Representación de las acciones y posición de socio*) de los estatutos sociales que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

“Artículo 6. Representación de las acciones. Las acciones serán nominativas, figurarán en un libro registro que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquellas, en la forma determinada por la LSC. El órgano de administración podrá exigir, siempre que la transmisión no conste en escritura pública o en póliza mercantil, los medios de prueba que estime convenientes para acreditar la

by the Company's shareholders of the aforementioned Delisting Process.

2.1. Full text of the proposed amendment to the articles of association

In order to facilitate the proper exercise of voting rights by the shareholders and in accordance with article 197 bis of the LSC, the proposed amendments are developed individually, for voting purposes, as indicated below:

2.2. Amendment of article 6 (Representation of shares and shareholder condition) of the articles of association of the Company

For the purpose of modifying the form of representation of the shares into which the Company's share capital is divided, it is proposed to amend the wording of article 6 (Representation of shares and position of shareholder) of the articles of association which, if approved by the general meeting of shareholders of the Company, shall henceforth read as follows:

“Article 6. Representation of shares. The shares shall be registered shares and shall be recorded on a share register to be kept by the Company in which successive transfers shall be recorded, as shall the creation of any rights in rem in the shares, in the manner determined by law. The managing body may, where the transfer is not recorded in a public deed or a commercial agreement attested by a notary, require such proof as it sees fit to evidence the transfer of the shares or the unbroken

transmisión de las acciones o la regularidad de la cadena de endosos previamente a la inscripción de la transmisión en el libro registro.

Todo accionista o titular de un derecho real sobre las acciones deberá comunicar su dirección al órgano de administración.

Las acciones estarán representadas por medio de títulos nominativos, se extenderán en libros talonarios e irán firmadas por un miembro del órgano de administración, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la LSC. Los títulos de las acciones, que podrán tener el carácter de múltiples, contendrán todas las menciones y requisitos ordenados por la LSC. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libres de gastos.

Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, el accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre."

2.3. Modificación del artículo 1 (Denominación) de los estatutos sociales de la Sociedad

Al objeto de adaptar la denominación social de la Sociedad al nuevo régimen aplicable a la misma, se propone modificar la redacción del artículo 1 (Denominación) de los estatutos sociales que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

"Artículo 1. Denominación. La Sociedad se denomina Persépolis Investments 1, S.A., y se rige por los presentes Estatutos y en lo que no esté determinado en los mismos, por

chain of endorsements prior to the registration of the transfer on the share register.

All shareholders or holders of rights in rem in the shares must notify their address to the managing body.

The shares shall be represented by registered certificates, issued from detachable share certificate books, and signed by a member of the managing body, whose signature may be affixed by mechanical means, in compliance with statutory provisions. The share certificates, which may represent more than one share, shall contain all references and requirements stipulated by law. Shareholders shall be entitled to receive the certificates corresponding to them free of charge.

Until the certificates are printed and delivered, shareholders shall be entitled to obtain a certificate of the shares registered in their name."

2.3. Amendment of article 1 (Corporate Name) of the Company's articles of association

In order to adapt the Company's denomination to the new regime applicable to it, it is proposed to amend the wording of article 1 (Corporate Name) of the articles of association which, if approved by the general meeting of shareholders of the Company, shall henceforth read as follows:

"Article 1. Corporate name. The Company is named Persépolis Investments 1, S.A., and it shall be governed by these Articles of Association and, in all matters not

la vigente Ley de Sociedades de Capital.”

2.4. Modificación del artículo 2 (Objeto Social) de los estatutos sociales de la Sociedad

Al objeto de adaptar el objeto social de la Sociedad al nuevo régimen aplicable a la misma, se propone la modificación del artículo 2 (*Objeto Social*) de los estatutos sociales de la Sociedad, que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

“Artículo 2. Objeto Social. Su actividad principal está enclavada en el Grupo F.- Construcción.- Siendo el CNAE correspondiente al 4110.- Promoción Inmobiliaria.

La Sociedad tiene por objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

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

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su

determined herein, by the Spanish Capital Companies Act.”

2.4. Amendment of Article 2 (Corporate purpose) of the Company's articles of association

In order to adapt the corporate purpose of the Company to the new regime applicable to the Company and its activity, it is proposed to amend the wording of article 2 (*Corporate purpose*) of the articles of association which, if approved by the general meeting of shareholders of the Company, shall henceforth read as follows:

“Article 2. Corporate purpose. Its main activity is included in Group F.- Construction, with the corresponding CNAE being 4110.- Real Estate Development.

The Company's object is the acquisition and development of urban real estate for lease, including refurbishment.

These activities may be carried on by the Company, in whole or in part, indirectly, through the ownership of shares or equity interests in companies with an identical or similar purpose.

All activities for the exercise of which the law requires special requirements that are not met by this company are excluded. If the law requires a professional qualification for the exercise of the activities included in the company object, these must be carried out by a person holding the required qualification.

Those activities which, by law, require administrative authorisation, license or

ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos."

2.5. Modificación del artículo 8 (Régimen de transmisión de las acciones) de los estatutos sociales de la Sociedad

Al objeto de adaptar el régimen de transmisión de las acciones, se propone la modificación del artículo 8 (*Régimen de transmisión de las acciones*) de los estatutos sociales de la Sociedad, que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

"Artículo 8. Régimen de transmisión de las acciones.

Libre transmisión de las acciones. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil."

2.6. Eliminación de los artículos 5 bis (Condiciones especiales de tributación de accionistas), 10 (Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales), 11 (Exclusión de negociación en el BME Growth) y 26 bis (Reglas especiales para la distribución de dividendos)

En la medida en que no aplicarían por haber renunciado la Sociedad al

registration in a special register, may not be carried out without prior compliance with these requirements".

2.5. Amendment of Article 8 (Transfer of shares) of the Company's articles of association

In order to adapt the applicable regime for the transfer of shares, it is proposed to amend the wording of article 8 (*Transfer of shares*) of the articles of association which, if approved by the general meeting of shareholders of the Company, shall henceforth read as follows:

"Article 8. Transfer of shares.

Free transfer of shares. The shares and the economic rights deriving therefrom, including pre-emptive subscription and free allocation rights, are freely transferable by all legally admissible means.

The new shares may not be transferred until the capital increase has been registered in the Spanish Commercial Register."

2.6. Removal of articles 5 bis (Special conditions for taxation of shareholders), 10 (Communication of significant holdings and parasocial agreements), 11 (Delisting on the BME Growth) and 26 bis (Special rules for the distribution of dividends)

As a result of the Company waiving the SOCIMI regime, as the case may

régimen de SOCIMI y a los efectos de proceder a la exclusión de negociación de las acciones del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se propone la supresión de los artículos 5 bis (*Condiciones especiales de tributación de accionistas*), 10 (*Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales*), 11 (*Exclusión de negociación en el BME Growth*) y 26 bis (*Reglas especiales para la distribución de dividendos*).

Este Informe se extiende en castellano y en inglés. En caso de discrepancia entre ambas versiones, prevalecerá la versión en castellano.

Y a los efectos legales oportunos, el órgano de administración de la Sociedad formula el presente Informe.

be, and for proceeding to the delisting of its shares on the BME Growth segment of BME MTF Equity, it is proposed the deletion of Articles 5 bis (*Special conditions for taxation of shareholders*), 10 (*Communication of significant holdings and parasocial agreements*), 11 (*Delisting on the BME Growth*) and 26 bis (*Special rules for the distribution of dividends*).

This Report is written in Spanish and English. In case of discrepancy between the two versions, the Spanish version will prevail.

And for the appropriate legal purposes, the management body of the Company issues this Report.

D./Mr. Ramine Rouhani

D./Mr. Benjamin Smith

Dña./Ms. Mitra Ghamsari

D./Mr. Yadh Yaich