

*Le projet d'offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF*

**PROJET D'OFFRE PUBLIQUE MIXTE SIMPLIFIÉE VISANT LES ACTIONS DE LA  
SOCIÉTÉ**



**Initiée par**



**Présentée par**

**Morgan Stanley**

Morgan Stanley Europe SE  
**Banque présentatrice**

**Morgan Stanley**

Morgan Stanley Bank AG  
**Banque présentatrice et garante**

**PROJET DE NOTE D'INFORMATION ÉTABLI PAR IMMOBILIARIA COLONIAL**

**TERMES DE L'OFFRE** : 46,66 euros et 5 actions ordinaires nouvelles Immobiliaria Colonial à émettre (coupon détaché) contre une action Société Foncière Lyonnaise apportée (coupon détaché) (la « **Parité** »)

**DURÉE DE L'OFFRE** : **15 jours de négociation**

Le calendrier de l'offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») conformément à son règlement général

### AVIS IMPORTANT

Les actions Inmobiliaria Colonial qui seront remises en échange sont des titres étrangers admis sur des marchés réglementés espagnols uniquement inscrits en compte sur Iberclear. Aucune demande d'admission sur un marché réglementé français ne sera faite. **Les actionnaires souhaitant apporter leurs titres à l'Offre doivent par conséquent s'assurer que l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions Société Foncière Lyonnaise sont inscrites, sont en mesure de conserver des titres étrangers.**

Dans l'hypothèse où, à la clôture de l'Offre, les actionnaires n'ayant pas apporté leurs actions à l'Offre ne représenteraient pas plus de 10 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise, Inmobiliaria Colonial ne demandera pas à l'AMF la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire dans les conditions de l'article L. 433-4, II du Code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Le présent projet de note d'information doit être lu conjointement avec tous les autres documents publiés en relation avec l'Offre. Notamment, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, une description des caractéristiques juridiques, financières et comptables de Inmobiliaria Colonial sera mise à disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué sera diffusé pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.



Le présent projet de note d'information a été établi et déposé auprès de l'AMF le 16 juin 2021 conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16, 231-18 et 233-1 du règlement général de l'AMF.

**Ce projet d'offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF.**

Le présent projet de note d'information est disponible sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Inmobiliaria Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) et peut être obtenu sans frais sur simple demande auprès de :

**Inmobiliaria Colonial**  
Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid  
Espagne

**Morgan Stanley Europe SE**  
(Succursale à Paris)  
61 rue de Monceau, 75008 Paris  
France

## **Table des matières**

<b>1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE</b> .....	<b>4</b>
1.1. Introduction.....	4
1.2. Contexte et motifs de l'Offre .....	6
1.3. Intérêts de l'Offre et intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir.....	9
<b>2. CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE</b> .....	<b>18</b>
2.1. Modalités de l'Offre.....	18
2.2. Termes de l'Offre .....	19
2.3. Titres visés par l'Offre.....	19
2.4. Ajustement des termes de l'Offre .....	20
2.5. Nombre, provenance et caractéristiques des actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre ....	20
2.6. Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites de SFL et mécanisme de liquidité.....	24
2.7. Conditions auxquelles l'Offre est soumise .....	26
2.8. Procédure d'apport à l'Offre.....	27
2.9. Droit applicable .....	28
2.10. Calendrier indicatif de l'Offre .....	29
2.11. Coûts et modalités de financement de l'Offre.....	31
2.12. Restrictions concernant l'Offre à l'étranger.....	31
2.13. Régime fiscal de l'Offre .....	33
2.14. Régime fiscal des actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre.....	41
<b>3. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DES TERMES DE L'OFFRE</b> .....	<b>52</b>
3.1. Informations préliminaires.....	52
3.2. Méthodes .....	53
3.3. Méthodes retenues à titre principal .....	54
3.4. Méthodes retenues à titre indicatif .....	63
3.5. Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'Offre .....	66
<b>4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU CONTENU DE LA NOTE D'INFORMATION</b> .....	<b>67</b>
<b>Annexe</b> .....	<b>68</b>

## **1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE**

### **1.1. Introduction**

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., société anonyme de droit espagnol, ayant un capital social de 1.270.286.952,50 euros, dont le siège social est sis au Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (Espagne), immatriculée au registre du commerce de Madrid sous le numéro A-28027399 (« **Colonial** » ou l'« **Initiateur** ») dont les actions sont admises aux négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et Madrid, sous le code ISIN ES0139140174, offre de manière irrévocable aux actionnaires de Société Foncière Lyonnaise, société anonyme de droit français ayant un capital social de 93.057.948 euros, dont le siège social est sis au 42 rue de Washington, 75008 Paris (France), immatriculée sous le numéro 552 040 982 R.C.S. Paris (« **SFL** » ou la « **Société** »), dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** »), sous le numéro ISIN FR0000033409, d'acquérir la totalité des actions SFL qu'ils détiennent dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »).

Au titre de l'Offre, l'Initiateur offre aux actionnaires de la Société d'acquérir les actions SFL qu'ils détiennent en contrepartie pour une action SFL (coupon détaché) apportée à l'Offre :

- d'une somme en numéraire de 46,66 euros ; et
- 5 actions ordinaires nouvelles Colonial à émettre (coupon détaché) (la « **Parité** »).

À la connaissance de l'Initiateur, le nombre d'actions existantes de la Société est, à la date du présent projet de note d'information, de 46.528.974 actions représentant autant de droits de vote théoriques.

À la date du présent projet de note d'information, l'Initiateur détient directement 38.018.307 actions et autant de droits de vote théoriques de la Société, représentant 81,71% du capital et des droits de vote théoriques de la Société<sup>1</sup>.

À la connaissance de l'Initiateur et à l'exception des Actions Gratuites Non Acquises (tel que ce terme est défini à la Section 2.6.1 du présent projet de note d'information), il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société (y compris des plans d'options) pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

Par ailleurs, Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole S.A., société anonyme de droit français régie par le Code des assurances, dont le siège social est sis au 16-18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris (France), immatriculée sous le numéro 334 028 123 R.C.S. Paris (« **Predica** »), s'est engagée dans le cadre du Contrat d'Apport et du Contrat d'Asset Swap<sup>2</sup> à

---

<sup>1</sup> Sur la base d'un nombre total de 46.528.974 actions et autant de droits de vote théoriques de la Société (informations au 31 mai 2021). Conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce compris les actions dépourvues de droit de vote telles que les actions auto-détenues.

<sup>2</sup> Tels que définis à la Section 1.3.9 du présent projet de note d'information.

n'apporter à l'Offre aucune des 5.992.903 actions SFL qu'elle détient dans la mesure où Predica s'est engagée, sous conditions suspensives, à :

- (i) apporter à Colonial 2.328.644 actions SFL dans le cadre de l'Apport ; et
- (ii) échanger avec SFL 3.664.259 actions SFL au titre de l'Asset Swap mis en œuvre dans le cadre du programme de rachat de SFL en vue d'une réduction de capital de SFL (voir Section 1.3.9 du présent projet de note d'information),

étant précisé que Predica a accepté de mettre lesdites actions SFL sous séquestre (à l'exception de 25 actions SFL détenues par Predica au nominatif pur) jusqu'à la clôture définitive de l'Offre (sauf pour mettre en œuvre l'Apport et l'Asset Swap) aux termes d'un contrat conclu en date du 3 juin 2021 désignant Caceis comme tiers séquestre.

En conséquence, l'Offre vise la totalité des actions SFL d'ores et déjà émises et non détenues par l'Initiateur, à l'exception des 5.992.903 actions SFL que Predica s'est engagée à ne pas apporter à l'Offre, soit à la date du projet de note d'information et à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 2.517.764 actions SFL.

Sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (tels que le décès ou l'invalidité du bénéficiaire), les 200.664 Actions Gratuites Non Acquises et les 130.134 Actions Gratuites Acquises encore en Période de Conservation ou en Période de Conservation Renforcée (tel que ces termes sont définis à la Section 2.6.1 du présent projet de note d'information, les Actions Gratuites Non Acquises et les Actions Gratuites Acquises encore en Période de Conservation ou en Période de Conservation Renforcée étant ci-après dénommées les « **Actions Gratuites Indisponibles** »), à la date estimée de la clôture de l'Offre ne pourront pas être apportées à l'Offre et bénéficieront du mécanisme de liquidité décrit à la Section 2.6.2 du présent projet de note d'information.

Conformément à l'article 231-12 du règlement général de l'AMF, l'Offre est soumise à l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de l'Initiateur, convoquée par le conseil d'administration de Colonial le 3 juin 2021 et qui se tiendra sur première convocation le 27 juin 2021 ou sur seconde convocation le 28 juin 2021, de la résolution relative à l'émission des actions ordinaires nouvelles Colonial à remettre dans le cadre de l'Offre (voir Section 2.7 du présent projet de note d'information).

Il est précisé que l'Initiateur n'agit pas et n'entend pas agir de concert vis-à-vis de la Société avec un tiers ou un actionnaire de la Société.

L'Offre est présentée par Morgan Stanley Europe SE et Morgan Stanley Bank AG (ensemble les « **Établissements Présentateurs** »), agissant pour le compte de l'Initiateur. Seule Morgan Stanley Bank AG garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée, conformément aux articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

L'Offre sera ouverte pendant une période de quinze (15) jours de négociation, soit à titre indicatif, du 22 juillet au 11 août 2021 inclus.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront déposées auprès de l'AMF et mises à disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

## **1.2. Contexte et motifs de l'Offre**

### **1.2.1. Contexte de l'Offre**

Colonial est une société foncière espagnole cotée dont les actions sont admises aux négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et de Madrid et ayant opté pour le régime espagnol des sociétés d'investissement immobilier cotées. Elle est spécialisée dans les actifs de bureaux *prime* à Barcelone (12%), Madrid (26%) et, par l'intermédiaire de sa participation majoritaire au capital de SFL, Paris (62%).

SFL est une société foncière française cotée dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris et ayant opté pour le régime français des sociétés d'investissement immobilier cotées. SFL a axé son activité sur l'immobilier de bureaux *prime* situés essentiellement dans le quartier central d'affaires de Paris.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de SFL est constitué de 20 actifs (80% de bureaux, 19% de commerces et hôtel et 1% d'habitation en valeur), implantés dans le cœur de Paris et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien.

Le projet d'Offre s'inscrit dans le cadre d'un projet global de l'Initiateur de rationalisation de l'actionnariat de SFL et d'accroissement de la participation détenue par l'Initiateur au capital de SFL consistant :

- d'une part, en un dépôt par l'Initiateur du présent projet d'Offre ; et
- d'autre part, en une sortie de Predica du capital de SFL par l'intermédiaire d'un échange par Predica de sa participation dans SFL et dans deux *joint-ventures* co-détenues avec SFL contre des titres de l'Initiateur et une participation dans quatre *joint-ventures* à constituer et qui seront co-détenues avec SFL.

Le Conseil d'administration de SFL a décidé le 8 avril 2021 à l'unanimité de ses membres de nommer, sur avis de son comité des administrateurs indépendants, le cabinet Finexsi, représenté par Messieurs Olivier Péronnet et Christophe Lambert, en qualité d'expert indépendant dans le cadre des dispositions de l'article 261-1, I-1° et 4° du règlement général de l'AMF, chargé d'établir :

- (i) un rapport sur les conditions financières de l'Offre en application des articles 261-1 et suivants du règlement général de l'AMF ;
- (ii) un rapport sur (a) les modalités du rachat par SFL d'une partie des actions SFL détenues par Predica (conformément à la position-recommandation de l'AMF 2017-04) et (b) sur les conventions réglementées qui seront conclues entre SFL et Predica dans le cadre de l'Asset Swap et du rachat par SFL d'une partie des actions SFL détenues par Predica (conformément à la recommandation de l'AMF 2012-05).

Il est précisé que l'assemblée générale extraordinaire de l'Initiateur sera appelée à statuer au vu de rapports du Conseil d'administration de Colonial relatifs aux augmentations de capital dans

le cadre de l'Offre et de l'Apport et d'un rapport établi par l'expert indépendant Grant Thornton, S.L.P., chargé d'apprécier la valeur des apports au titre de l'Offre et de l'Apport, qui seront mis à la disposition des actionnaires sur le site internet de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) et au siège social de Colonial à compter de la convocation de l'assemblée générale extraordinaire de Colonial.

Le 3 juin 2021, l'Initiateur et Predica ont conclu le Contrat d'Apport et SFL et Predica ont conclu le Contrat d'Asset Swap.

L'annonce de l'opération et les termes de l'Offre ont fait l'objet de communiqués de presse de l'Initiateur et de SFL le 3 juin 2021, disponibles sur les sites internet de l'Initiateur ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) et de SFL ([www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)).

### 1.2.2. Répartition du capital et des droits de vote de la Société

#### *Répartition du capital et des droits de vote de SFL à date*

Sur la base de l'information publique, le capital social de la Société s'élève, à date, à 93.057.948 euros, divisé en 46.528.974 actions ordinaires de deux (2) euros de valeur nominale chacune.

À la connaissance de l'Initiateur, le capital social et les droits de vote de SFL étaient répartis comme suit au 31 mai 2021 :

Actionnaires	Nombre d'actions et des droits de vote théoriques <sup>3</sup>	% du capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote effectifs
<b>Colonial</b>	38.018.307	81,71%	81,91%
Predica	5.992.903	12,88%	12,91%
Autres filiales du Groupe Crédit Agricole <sup>4</sup>	132.287	0,28%	0,28%
Sous-total Groupe Crédit Agricole	6.125.190	13,16%	13,20%
Flottant	2.273.532	4,89%	4,90%
Auto-détention SFL	111.945	0,24%	-
<b>Total</b>	<b>46.528.974</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>3</sup> Conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce comprises les actions dépourvues de droits de vote.

Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions auto-détenues sont privées du droit de vote.

<sup>4</sup> La Médicale / CA Life Greece / Crédit Agricole Assurances / CACI / CALIE Lux / Pacifica / Spirica.

*Répartition du capital et des droits de vote de SFL en cas de réalisation de l'Apport et de l'Asset Swap à la clôture de l'Offre et si aucun titre SFL n'était apporté à l'Offre*

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la clôture de l'Offre, sur la base du capital et des droits de vote au 31 mai 2021, en cas de réalisation de l'Apport et de l'Asset Swap (tels que ces termes sont définis à la Section 1.3.9) mais en l'absence d'apport de titres SFL à l'Offre :

Actionnaires	Nombre d'actions et de droit de vote théoriques <sup>5</sup>	% du capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote effectifs
<b>Colonial</b>	40.346.951	94,13%	94,37%
Predica	-	-	-
Autres filiales du Groupe Crédit Agricole <sup>6</sup>	132.287	0,31%	0,31%
Flottant	2.273.532	5,30%	5,32%
Auto-détention SFL	111.945	0,26%	-
<b>Total</b>	<b>42.864.715<sup>(*)</sup></b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(\*) Comme indiqué à la Section 1.3.9, les 3.664.259 actions SFL détenues par Predica et échangées par Predica à SFL au titre de l'Asset Swap dans le cadre du programme de rachat de SFL seront annulées le jour de la réalisation de l'Asset Swap.

### 1.2.3. Titres et droits donnant accès au capital de la Société

À la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les Actions Gratuites Non Acquises décrites à la Section 2.6.1 du présent projet de note d'information.

Il n'existe, en outre, aucun plan d'options de souscription d'actions en cours au sein de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société. Le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses huit années.

---

<sup>5</sup> Conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce comprises les actions dépourvues de droits de vote.

Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions auto-détenues sont privées du droit de vote.

<sup>6</sup> La Médicale / CA Life Greece / Crédit Agricole Assurances / CACI / CALIE Lux / Pacifica / Spirica.

#### **1.2.4. Acquisition d'actions SFL par l'Initiateur au cours des douze mois précédant le dépôt du projet d'Offre**

L'Initiateur n'a procédé à aucune acquisition d'actions SFL pendant les douze mois précédant le dépôt de l'Offre.

Il est toutefois précisé, que dans le cadre de l'Apport (tel que ce terme est défini à la Section 1.3.9), Predica s'est engagée à apporter à l'Initiateur 2.328.644 actions de la Société, représentant environ 5% du capital de la Société en échange d'actions Colonial.

L'Initiateur n'a pas l'intention, à compter du dépôt de l'Offre et jusqu'à l'ouverture de l'Offre, d'acquérir des actions de la Société sur le marché.

#### **1.2.5. Motifs de l'Offre**

L'Offre, ensemble avec les opérations d'Apport et d'Asset Swap, vise à permettre une rationalisation de l'actionnariat de la Société, à accroître la participation de Colonial et à renouveler le partenariat long-terme entre la Société et Predica sur un périmètre d'actifs élargi, tout en maintenant au niveau de la Société une stratégie inchangée (stratégie « *total return* » – rendement et création de valeur – axée sur les actifs de bureau *prime* dans le quartier central d'affaires de Paris).

La Société maintiendra, y compris après l'Asset Swap, son exposition économique actuelle inchangée ainsi que son contrôle sur l'ensemble de ses actifs et de son portefeuille.

L'Offre vise à permettre aux actionnaires de SFL apportant leurs actions SFL à l'Offre de devenir actionnaires de Colonial en bénéficiant d'une Parité faisant ressortir une prime significative sur le cours de bourse de SFL et d'une liquidité substantiellement accrue en tant qu'actionnaire de Colonial. À cet égard, il est précisé que l'Offre, l'Asset Swap et l'Apport seront mis en œuvre sur la base d'une parité basée sur la parité EPRA NDV au 31 décembre 2020 soumise à la validation de l'expert indépendant nommé par la Société.

Au-delà, l'Offre vise à offrir aux actionnaires de SFL qui apporteront leurs actions à l'Offre l'opportunité de diversifier leur exposition économique tout en leur permettant de devenir actionnaires d'une société leader pan-européen dans le secteur du *prime office* dont la stratégie est similaire à celle de SFL (« *total return* » et axée sur les bureaux *prime* dans le quartier central d'affaires de Paris) et dont le profil financier est similaire à celui de SFL.

### **1.3. Intérêts de l'Offre et intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir**

Les Sections 1.3.1 à 1.3.9 ci-après indiquent les intérêts de l'Offre et les intentions de l'Initiateur pour les douze prochains mois.

#### **1.3.1. Stratégie - politique industrielle, commerciale et financière**

L'Initiateur soutient la stratégie actuelle de la Société et n'entend pas modifier l'activité, la stratégie et/ou la politique industrielle, commerciale et financière de la Société au cours des douze prochains mois.

En particulier, il n'est pas envisagé de modifier l'objet social de la Société.

#### **1.3.2. Intentions en matière d'emploi**

L'Offre s'inscrit dans une stratégie de poursuite et de développement de l'activité de la Société

et n'aura pas d'impact négatif en matière d'emploi au sein de la Société.

### 1.3.3. Intérêts de l'Offre pour l'Initiateur, la Société et leurs actionnaires

L'Offre permettra à l'Initiateur de renforcer indirectement sa position sur le marché français.

Pour les actionnaires de la Société apportant leurs actions SFL à l'Offre, celle-ci leur permettra de devenir actionnaires de Colonial en bénéficiant :

- d'une prime significative sur la parité du cours de bourse ;

En effet, la contre-valeur implicite des actions SFL ressortant de l'Offre s'établit à 91,6 euros<sup>7</sup>, extériorisant une prime de 45,0% sur la base des cours de bourse de Colonial et SFL au 2 juin 2021<sup>8</sup>.

- d'une liquidité substantiellement accrue, le titre Colonial étant significativement plus liquide que le titre SFL.

L'Offre leur permettra également de profiter du profil et des perspectives de Colonial dont la stratégie et le profil financier sont similaires à ceux de SFL. En effet, SFL et Colonial bénéficient de la même notation attribuée par Standard & Poor's (BBB+ *stable outlook*).

Les actionnaires de SFL auront la possibilité d'investir dans le leader pan-européen *prime office*, avec plus de 12 milliards d'euros d'actifs et bénéficiant du leadership de Colonial et des meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) du marché.

Les actionnaires de SFL conserveront leur exposition dans une SOCIMI (équivalent d'une SIIC en Espagne) soumise à des obligations de distribution comparables à celles d'une SIIC.

La Parité proposée est basée sur la parité EPRA NDV au 31 décembre 2020 (ajusté des distributions de dividendes au titre de l'exercice 2020) et sera soumise à la validation d'un expert indépendant.

Enfin, l'Offre présente, pour la Société et ses actionnaires, l'ensemble des avantages détaillés à la Section 1.2.5 du présent projet de note d'information.

### 1.3.4. Composition des organes sociaux et de direction de la Société

À la date du présent projet de note d'information, le Conseil d'administration de la Société est composé de quatorze membres, dont trois administrateurs indépendants :

- Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration ;
- Pere Viñolas Serra, administrateur et Vice-Président du Conseil d'administration ;
- Angels Arderiu Ibars, administratrice ;
- Carlos Krohmer, administrateur ;
- Carmina Ganyet I Cirera, administratrice ;

---

<sup>7</sup> Contre-valeur calculée selon la formule suivante : 5 actions Colonial + 46,66 euros.

<sup>8</sup> Cours de Colonial : 9 euros (9,2 euros retraité du dividende de 0,22 euros par action prévu au titre de l'exercice 2020) ; cours de SFL : 63,2 euros (dividende de 1,20 euros par action au titre de l'exercice 2020 détaché le 27 avril 2021).

- Carlos Fernandez-Lerga Garralda, administrateur ;
- Luis Maluquer Trepas, administrateur ;
- Nuria Oferil Coll, administratrice ;
- Najat Aasqui, administratrice ;
- Jean-Jacques Duchamp, administrateur ;
- Ali Bin Jassim Al Thani, administrateur ;
- Arielle Malard de Rothschild, administratrice indépendante ;
- Alexandra Rocca, administratrice indépendante ; et
- Anthony Wyand, administrateur indépendant.

Concomitamment à et sous condition de la réalisation de l'Asset Swap et de l'Apport, les deux administrateurs élus sur proposition de Predica, Najat Aasqui et Jean-Jacques Duchamp, se sont engagés à démissionner de leur mandat de membre du Conseil d'administration de la Société.

### **1.3.5. Synergies et gains économiques**

À la date du présent projet de note d'information, l'Initiateur n'anticipe pas de synergies significatives de coûts ni de résultats.

### **1.3.6. Politique de distribution de dividendes**

La politique de distribution de dividendes de la Société continuera d'être déterminée par les organes sociaux de la Société, en fonction de ses résultats, de sa capacité financière et de ses besoins de financement, dans le respect de ses obligations légales et statutaires et de son statut de SIIC. À la date du présent projet de note d'information, l'Initiateur entend poursuivre une politique de distribution de dividendes en proportion du Résultat Net Récurrent par action.

### **1.3.7. Intentions concernant un retrait obligatoire – Radiation**

#### *Retrait obligatoire*

Dans l'hypothèse où, à la clôture de l'Offre, les actionnaires n'ayant pas apporté leurs actions à l'Offre ne représenteraient pas plus de 10% du capital et des droits de vote de la Société, l'Initiateur ne demandera pas la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions non apportées à l'Offre.

Par ailleurs, s'il ne se l'interdit pas à terme, l'Initiateur n'envisage pas, dans les douze prochains mois et dans l'hypothèse où il détiendrait ou viendrait à détenir au moins 90 % du capital ou des droits de vote de la Société, de déposer auprès de l'AMF un projet d'offre publique de retrait suivi d'une procédure de retrait obligatoire.

#### *Radiation d'Euronext Paris*

Colonial n'envisage pas de demander à Euronext Paris la radiation des actions SFL du marché Euronext Paris.

### **1.3.8. Intentions en matière de fusion**

L'Initiateur n'envisage pas de fusionner avec la Société au cours des douze prochains mois, mais ne se l'interdit pas ultérieurement.

Toutefois, l'Initiateur se réserve la possibilité de procéder à d'autres opérations de réorganisation juridique.

Si de tels projets devaient se concrétiser, Colonial les porterait à la connaissance du public conformément à la réglementation applicable.

### **1.3.9. Accords susceptibles d'avoir une influence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue**

En parallèle du projet d'Offre et dans le cadre du projet de l'Initiateur de rationaliser le capital de SFL et d'accroître sa participation dans la Société, Predica s'est engagée, sous conditions suspensives, à échanger sa participation dans SFL et dans deux sociétés co-détenues avec SFL (SCI Washington et Parholding) contre des titres Colonial et une participation minoritaire dans quatre *joint-ventures* co-détenues avec SFL. À cet effet, Predica a conclu le 3 juin 2021, après leur approbation par les organes sociaux compétents de l'Initiateur et de SFL :

- avec l'Initiateur, un contrat d'apport en nature soumis au droit espagnol (le « **Contrat d'Apport** ») ; et
- avec SFL, un contrat d'échange et de cession relatif à l'Asset Swap soumis au droit français (le « **Contrat d'Asset Swap** »).

L'ensemble des opérations seront mises en œuvre sur la base d'une parité basée sur l'EPRA NDV au 31 décembre 2020 (ajusté des distributions de dividendes au titre de l'exercice 2020).

#### *Contrat d'Apport*

Le 3 juin 2021, Colonial et Predica, actionnaire de la Société à hauteur de 12,88% de son capital, ont conclu le Contrat d'Apport.

Aux termes du Contrat d'Apport, il a été convenu que Predica apporterait à Colonial, sous réserve des conditions suspensives ci-après, 2.328.644 actions SFL, représentant autant de droits de vote théoriques, soit environ 5% du capital et des droits de vote théoriques de SFL en échange de 22.494.701 nouvelles actions ordinaires Colonial à émettre (l'« **Apport** »).

L'Apport sera mis en œuvre sur la base d'une parité basée sur la parité EPRA NDV au 31 décembre 2020 (ajusté des distributions de dividendes au titre de l'exercice 2020).

L'Apport reste sous réserve des conditions suspensives suivantes devant être réalisées au plus tard le 31 décembre 2021 :

- L'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Colonial des résolutions relatives à l'émission d'actions de Colonial en vue de rémunérer l'Apport et l'Offre ;
- La décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers sur l'Offre, purgée de tout éventuel recours dans les délais applicables ;

- La renonciation de la collectivité concernée, ou non exercice par elle dans les délais légaux, au droit de préemption urbain dans le cadre des apports de l'immeuble #cloud.paris et de l'immeuble 92, Champs Elysées respectivement à SAS Cloud et 92 Champs-Elysées ; et

À cet effet, les déclarations d'intention d'aliéner ont été déposées auprès de la collectivité concernée le 4 juin 2021 et le sort de cette condition suspensive sera connue au plus tard le 4 août 2021, soit avant la date estimée de clôture de la période d'offre.

- L'absence de sinistre significatif auquel il n'aurait pas été remédié à la date de la levée de la dernière des conditions suspensives précitées s'agissant de l'un quelconque des immeubles détenus par SCI Washington, Parholding, SAS Cloud, 92 Champs-Elysées, SCI Paul Cézanne et SCI 103 Grenelle.

Predica s'est engagée dans le cadre du Contrat d'Apport à :

- à compter de l'ouverture de l'Offre et pendant toute sa durée, n'apporter à l'Offre aucune des 5.992.903 actions SFL qu'elle détient devant être (a) échangées avec SFL dans le cadre de l'Asset Swap via le programme de rachat de SFL ou (b) apportées à Colonial dans le cadre de l'Apport, étant précisé que Predica a accepté de mettre lesdites actions SFL (à l'exception de 25 actions SFL détenues par Predica au nominatif pur) sous séquestre jusqu'à la clôture définitive de l'Offre (sauf pour mettre en œuvre l'Apport ou l'Asset Swap) aux termes d'un contrat conclu en date du 3 juin 2021 désignant Caceis comme tiers séquestre ;
- ne pas transférer les actions Colonial reçues dans le cadre de l'Apport pendant une durée de six (6) mois à compter de la date de réalisation de l'Apport ;
- à l'expiration de cette période de six (6) mois, ce que tout transfert par Predica de ses actions Colonial soit réalisé pendant une période de six (6) mois de manière ordonnée ; et
- pendant une durée de neuf (9) mois à compter de la date de réalisation de l'Apport, ne pas acquérir d'actions Colonial ayant pour effet de porter la participation de Predica à plus de 5% du capital ou des droits de vote de Colonial.

Aucun pacte ni aucun accord émetteur ne sera conclu entre Predica et l'Initiateur s'agissant de la participation qui sera détenue par Predica au capital de l'Initiateur.

Enfin, la réalisation de l'Apport interviendra le même jour que la réalisation de l'opération d'Asset Swap décrite ci-dessous.

#### *Contrat d'Asset Swap*

Le 3 juin 2021, la Société et Predica, agissant pour son propre compte et celui d'un ou plusieurs organismes de placement collectif immobiliers (OPCI), ont conclu un contrat de cession et d'échange soumis au droit français.

Aux termes du Contrat d'Asset Swap, il a été convenu que Predica, sous réserve des conditions suspensives ci-après, transfère à SFL :

- l'intégralité de sa participation dans SCI Washington, soit trente-quatre pour cent (34%) du capital social et des droits de vote de SCI Washington (société détenant l'immeuble Washington Plaza) et sa créance de compte courant sur SCI Washington ;
- l'intégralité de sa participation dans Parholding, soit cinquante pour cent (50%) du capital social et des droits de vote de Parholding (société détenant les immeubles Galerie des Champs Elysées, 90, Champs Elysées et 106, Haussmann) et sa créance de compte courant sur Parholding ; et
- 3.664.259 actions SFL, dans le cadre du programme de rachat de SFL en vue d'une réduction de capital de SFL par annulation des actions SFL acquises par SFL auprès de Predica le jour de la réalisation de l'Asset Swap sous le régime de l'article 814 C 2° du Code général des impôts ;

en contrepartie de :

- quarante-neuf pour cent (49%) du capital social et des droits de vote de SAS Cloud, société par actions simplifiée à laquelle l'immeuble #cloud.paris sera apporté par SFL préalablement à la réalisation de l'Asset Swap ;
- quarante-neuf pour cent (49%) du capital social et des droits de vote de 92 Champs-Elysées, société par actions simplifiée à laquelle l'immeuble 92, Champs-Elysées sera apporté par SFL préalablement à la réalisation de l'Asset Swap ;
- quarante-neuf pour cent (49%) du capital social et des droits de vote de SCI Paul Cézanne, société civile immobilière détenant l'immeuble Cézanne Saint Honoré ; et
- quarante-neuf pour cent (49%) du capital social et des droits de vote de SCI 103 Grenelle, société civile immobilière détenant l'immeuble 103 Grenelle,

(l'« **Asset Swap** »).

L'Asset Swap sera mis en œuvre sur la base d'une parité basée sur la parité EPRA NDV au 31 décembre 2020 (ajusté des distributions de dividendes au titre de l'exercice 2020).

L'Asset Swap reste sous réserve des conditions suspensives suivantes devant être réalisées au plus tard le 31 décembre 2021 :

- La renonciation de la collectivité concernée, ou non exercice par elle dans les délais légaux, au droit de préemption urbain dans le cadre des apports de l'immeuble #cloud.paris et de l'immeuble 92, Champs Elysées respectivement à SAS Cloud et 92 Champs-Elysées ;

À cet effet, les déclarations d'intention d'aliéner ont été déposées auprès de la collectivité concernée le 4 juin 2021 et le sort de cette condition suspensive sera connue au plus tard le 4 août 2021, soit avant la date estimée de clôture de la période d'offre.

- La décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers sur l'Offre, purgée de tout éventuel recours dans les délais applicables ;
- L'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Colonial des résolutions relatives à l'émission d'actions de Colonial en vue de rémunérer l'Apport et l'Offre ; et

- L'absence de sinistre significatif auquel il n'aurait pas été remédié à la date de la levée de la dernière des conditions suspensives précitées s'agissant de l'un quelconque des immeubles détenus par SCI Washington, Parholding, SAS Cloud, 92 Champs-Élysées, SCI Paul Cézanne et SCI 103 Grenelle.

Aux termes du Contrat d'Asset Swap, Predica s'est par ailleurs engagée, à compter de l'ouverture de l'Offre et pendant toute sa durée, à n'apporter à l'Offre aucune des 5.992.903 actions SFL qu'elle détient devant être (a) échangées avec SFL dans le cadre de l'Asset Swap via le programme de rachat de SFL ou (b) apportées à Colonial dans le cadre de l'Apport, étant précisé que Predica a accepté de mettre lesdites actions SFL (à l'exception de 25 actions SFL détenues par Predica au nominatif pur) sous séquestre jusqu'à la clôture définitive de l'Offre (sauf pour mettre en œuvre l'Apport ou l'Asset Swap) aux termes d'un contrat conclu en date du 3 juin 2021 désignant Caceis comme tiers séquestre.

La réalisation de l'Asset Swap interviendra le même jour que la réalisation de l'opération d'Apport décrite ci-dessus.

#### *Pactes d'Associés*

Le jour de la réalisation de l'Asset Swap et de l'Apport, SFL et Predica et/ou un OPCI contrôlé par Predica signeront un pacte d'associés identique au niveau de chacune des *joint-ventures* : SAS Cloud, 92 Champs-Élysées, SCI 103 Grenelle et SCI Paul Cézanne (chacun un « **Pacte d'Associés** » et ensemble les « **Pactes d'Associés** »), complété d'un accord de liquidité, étant précisé que ces Pactes d'Associés sont, en majeure partie, similaires à celui existant au niveau de Parholding. Les pactes d'associés existants au niveau de SCI Washington et Parholding seront résiliés à cette même date.

Aux termes de chacun de ces Pactes d'Associés :

- Certaines décisions significatives ne pourront être prises et mises en œuvre par le Président ou le Gérant, selon le cas, désigné sur proposition de SFL qu'après avoir obtenu le vote favorable de Predica et/ou de l'OPCI contrôlé par Predica, selon le cas ;
- L'agrément de tout nouvel associé, à l'exception de toute société contrôlée par SFL, Predica et/ou l'OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, relèvera de la compétence exclusive des associés, cette décision étant prise à l'unanimité ;
- SFL et Predica et/ou l'OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, s'engageront, pendant une période d'un (1) an à compter de la date de signature des Pactes d'Associés, à ne pas transférer les titres qu'ils détiennent dans la *joint-venture* sous-jacente, sous réserve des exceptions usuelles ;
- Tout transfert par SFL ou Predica et/ou l'OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, de leurs titres sera soumis à un droit de première offre de l'autre associé sur les titres de la *joint-venture* objets du transfert ;
- En cas de cession par SFL, Predica et/ou l'OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, de leurs titres dans l'une des sociétés, l'autre Associé bénéficiera d'un droit de sortie conjointe totale sur l'intégralité de ses titres de la *joint-venture* concernée ;

- À compter du cinquième anniversaire de la date de signature du Pacte d'Associés, SFL et Predica et/ou l'OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, se réuniront en vue de se concerter sur l'opportunité du rachat par l'une des parties de l'immeuble détenu par la *joint-venture* concernée ou de la participation de l'autre partie au capital de la *joint-venture*, de la cession conjointe de 100% du capital ou de la cession de l'immeuble ; étant précisé qu'une telle réunion ne pourra avoir lieu qu'une fois par période de douze (12) mois glissants ;
- Les immeubles seront gérés par Locaparis, une filiale de SFL, aux termes d'un mandat de gestion immobilière conclu avec chacune des quatre *joint-ventures* co-détenues entre SFL et Predica ; et
- Les Pactes d'Associés prendront effet à la date de réalisation de l'Asset Swap et seront conclus pour une durée de dix (10) ans renouvelable tacitement pour des périodes successives de cinq (5) ans à défaut de dénonciation écrite par SFL ou Predica et/ou l'OPCI contrôlé par Predica, selon le cas.

#### *Accord de Liquidité*

Le jour de la réalisation de l'Asset Swap et de l'Apport, SFL, Predica et/ou un OPCI contrôlé par Predica signeront un accord de liquidité en présence des quatre *joint-ventures* co-détenues entre SFL et Predica (l'« **Accord de Liquidité** ») prévoyant une faculté pour Predica, à compter du cinquième anniversaire de la date de signature de l'Accord de Liquidité, de notifier à SFL une demande de liquidité dont le montant sera au maximum égal à 30% de son exposition économique dans les quatre *joint-ventures* sous déduction des montants déjà perçus par Predica dans le cadre (i) du transfert de ses titres détenus dans une ou plusieurs de ces *joint-ventures* à SFL ou à un tiers ou (ii) d'une distribution, liquidation ou rachat de titres d'une ou plusieurs de ces *joint-ventures* à la suite du transfert d'un ou plusieurs des actifs immobiliers qu'elles détiennent (ensemble les « **Déductions** »).

À compter de la date de la demande, SFL disposera d'un délai de douze (12) mois pour choisir, à sa seule option, une ou plusieurs des modalités de liquidité ci-dessous, ainsi que les titres de *joint-venture(s)* sur lesquels portera cette liquidité :

- Recours à l'endettement d'une ou plusieurs des quatre *joint-ventures* (dans la limite d'un ratio Loan To Value (LTV) maximum de 45%) suivi d'une distribution au bénéfice des associés de la ou des *joint-ventures* concernées ;
- Cession d'un ou plusieurs actifs immobiliers pour un prix au moins égal à leur valeur d'expertise suivie d'une distribution au bénéfice des associés de la ou des *joint-ventures* concernées ;
- Cession d'un ou plusieurs actifs immobiliers pour un prix au moins égal à leur valeur d'expertise suivie de la liquidation de la ou les *joint-ventures* concernées ;
- Recours à l'endettement d'une ou plusieurs des quatre *joint-ventures* (dans la limite d'un ratio Loan To Value (LTV) maximum de 45%) suivi du rachat de titres détenus par Predica et/ou un OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, dans ces quatre *joint-ventures* pour un prix égal à la valeur EPRA NDV des titres concernés ;

- Cession d'un ou plusieurs actifs immobiliers pour un prix au moins égal à leur valeur d'expertise suivi du rachat de titres de la ou des *joint-ventures* concernées détenus par Predica à la valeur EPRA NDV calculée sur la base du prix de cession effectif du ou des actifs immobiliers cédés ;
- Acquisition par SFL de titres détenus par Predica et/ou un OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, dans une ou plusieurs des quatre *joint-ventures* pour un prix égal à la valeur EPRA NDV des titres concernés ;
- Acquisition par un tiers choisi par SFL des titres détenus par Predica et/ou un OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, dans une ou plusieurs des quatre *joint-ventures* pour un prix égal à la valeur EPRA NDV des titres concernés (à travers une structure OPCI, le cas échéant, afin de préserver le régime SIIC de SFL) ; et
- Échange ou apport de titres détenus par Predica et/ou un OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, contre des actions Colonial (rapport d'échange calculé sur la base de la valeur EPRA NDV des titres concernés et des actions Colonial à la date d'établissement des comptes semestriels précédant la demande de liquidité) ; étant précisé que cette modalité, par exception, ne pourra être mis en œuvre qu'avec l'accord de Predica et de Colonial.

Afin de répondre à la demande de liquidité transmise par Predica, SFL pourra proposer à Predica, qui ne pourra refuser sans motif raisonnable, toute autre modalité de liquidité équivalente pour Predica à l'une des modalités susvisées.

Toute cession ou rachat de titres d'une ou plusieurs des quatre *joint-ventures* susvisées ne pourra avoir pour effet de faire baisser la participation de Predica et/ou un OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, en dessous de 25% des titres de la *joint-venture* concernée, à l'exception d'une cession ou d'un rachat portant sur l'intégralité des titres détenus par Predica et/ou un OPCI contrôlé par Predica, selon le cas, dans ladite *joint-venture*.

Predica ne pourra exercer ce droit qu'une seule fois.

À l'issue du délai de douze (12) mois visé ci-dessus, à défaut pour SFL d'avoir permis à Predica de percevoir une somme au moins égale au montant de liquidité figurant dans sa demande (au maximum 30% de son exposition économique dans les quatre *joint-ventures*, le cas échéant diminué de toute Déduction), Predica bénéficiera d'un droit de cession forcée sur SFL et pourra demander à SFL de mettre en place un processus de cession d'un ou plusieurs des actifs immobiliers sélectionnés à condition que leur valeur, le cas échéant cumulée, soit inférieure ou égale au montant de liquidité figurant dans la demande, le cas échéant diminué de toute Déduction.

SFL pourra, à sa seule option, mettre en place la vente conjointe de la totalité des titres de la ou des *joint-ventures* concernées (nonobstant un montant de liquidité figurant dans la demande inférieur à la valeur EPRA NDV des titres de la *joint-venture* concernée).

Cet accord sera conclu pour une durée de dix (10) ans.

À l'exception du Contrat d'Apport, du Contrat d'Asset Swap, des Pactes d'Associés et de l'Accord de Liquidité dont un résumé figure ci-dessus et des engagements de liquidité qui seront offerts aux bénéficiaires d'Actions Gratuites décrits à la Section 2.6.2 du présent projet de note

d'information, l'Initiateur n'a pas connaissance d'autres accords en lien avec l'Offre ou susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

## **2. CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE**

### **2.1. Modalités de l'Offre**

En application des articles 231-13 et 231-18 du règlement général de l'AMF, Morgan Stanley Europe SE et Morgan Stanley Bank AG, agissant pour le compte de l'Initiateur, ont déposé, en qualité d'Établissements Présentateurs de l'Offre, le projet d'Offre le 16 juin 2021 auprès de l'AMF sous la forme d'une offre publique mixte simplifiée, ainsi que le présent projet de note d'information relatif à l'Offre. L'AMF publiera un avis de dépôt concernant l'Offre sur son site Internet ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Seule Morgan Stanley Bank AG garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

#### **Ce projet d'Offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF.**

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments du projet d'Offre et précisant les modalités de mise à disposition du projet de note d'information sera rendu public sur le site Internet de l'Initiateur ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)). Le présent projet de note d'information est tenu gratuitement à la disposition du public au siège de la succursale à Paris de Morgan Stanley Europe SE (61 rue de Monceau 75008 Paris) et sera mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de l'Initiateur ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)). L'AMF déclarera l'Offre conforme après s'être assurée de sa conformité aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables et publiera la déclaration de conformité sur son site Internet ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Cette déclaration de conformité emportera le visa du projet de note d'information.

La note d'information ayant ainsi reçu le visa de l'AMF et le document contenant les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur, seront, conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, tenus gratuitement à la disposition du public, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, au siège de la succursale à Paris de Morgan Stanley Europe SE (61 rue de Monceau 75008 Paris). Ces documents seront aussi rendus publics sur les sites Internet de l'Initiateur ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre par l'Initiateur conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre et Euronext Paris publiera un avis annonçant le calendrier et les modalités de l'Offre.

## **2.2. Termes de l'Offre**

L'Initiateur offre de manière irrévocable aux actionnaires de la Société, pendant une période de quinze (15) jours de négociation, d'acquérir les actions SFL qu'ils détiennent en contrepartie pour une action SFL (coupon détaché) apportée à l'Offre :

- d'une somme en numéraire de 46,66 euros ; et
- 5 actions ordinaires nouvelles Colonial à émettre (coupon détaché).

Cette Parité a été déterminée sur la base des éléments précisés dans la Section 3 ci-dessous.

Conformément à l'article 231-12 du règlement général de l'AMF, l'Offre est soumise à l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de l'Initiateur, convoquée par le conseil d'administration de Colonial le 3 juin 2021 et qui se tiendra sur première convocation le 27 juin 2021 ou sur seconde convocation le 28 juin 2021, de la résolution relative à l'émission des actions ordinaires nouvelles Colonial à remettre dans le cadre de l'Offre (voir Section 2.7 du présent projet de note d'information).

## **2.3. Titres visés par l'Offre**

À la connaissance de l'Initiateur, le nombre d'actions existantes de la Société est, à la date du présent projet de note d'information, de 46.528.974 actions représentant autant de droits de vote théoriques.

À la date du présent projet de note d'information, l'Initiateur détient directement 38.018.307 actions et autant de droits de vote théoriques de la Société, représentant 81,71% du capital et des droits de vote théoriques de la Société<sup>9</sup>.

À la connaissance de l'Initiateur et à l'exception des Actions Gratuites Non Acquises, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société (y compris des plans d'options) pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

Par ailleurs, Predica s'est engagée dans le cadre du Contrat d'Apport et du Contrat d'Asset Swap<sup>10</sup> à n'apporter à l'Offre aucune des 5.992.903 actions SFL qu'elle détient dans la mesure où Predica s'est engagée, sous conditions suspensives, à (i) apporter à Colonial 2.328.644 actions SFL dans le cadre de l'Apport et (ii) échanger avec SFL 3.664.259 actions SFL au titre de l'Asset Swap mis en œuvre dans le cadre du programme de rachat de SFL en vue d'une réduction de capital de SFL (voir Section 1.3.9 du présent projet de note d'information), étant précisé que Predica a accepté de mettre lesdites actions SFL (à l'exception de 25 actions SFL détenues par Predica au nominatif pur) sous séquestre jusqu'à la clôture définitive de l'Offre (sauf pour mettre en œuvre l'Apport ou l'Asset Swap) aux termes d'un contrat conclu en date du 3 juin 2021 désignant Caceis comme tiers séquestre.

---

<sup>9</sup> Sur la base d'un nombre total de 46.528.974 actions et autant de droits de vote théoriques de la Société (informations au 31 mai 2021). Conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce compris les actions dépourvues de droit de vote telles que les actions auto-détenues.

<sup>10</sup> Tels que définis à la Section 1.3.9 du présent projet de note d'information.

En conséquence, l'Offre vise la totalité des actions SFL d'ores et déjà émises et non détenues par l'Initiateur, à l'exception des 5.992.903 actions SFL que Predica s'est engagée à ne pas apporter à l'Offre, soit à la date du projet de note d'information et à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 2.517.764 actions SFL.

Sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (tels que le décès ou l'invalidité du bénéficiaire), les 200.664 Actions Gratuites Non Acquises et les 130.134 Actions Gratuites Acquises encore en Période de Conservation ou en Période de Conservation Renforcée à la date estimée de la clôture de l'Offre ne pourront pas être apportées à l'Offre et bénéficieront du mécanisme de liquidité décrit à la Section 2.6.2 du présent projet de note d'information.

#### **2.4. Ajustement des termes de l'Offre**

Tout éventuel ajustement des termes de l'Offre sera soumis à l'accord préalable de l'AMF et fera l'objet d'une publication d'un communiqué de presse de Colonial.

#### **2.5. Nombre, provenance et caractéristiques des actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre**

##### **2.5.1. Nombre maximum d'actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre**

Dans l'hypothèse où l'intégralité des 2.517.764 actions SFL visées par l'Offre seraient apportées à l'Offre, un nombre maximum de 12.588.820 actions ordinaires nouvelles Colonial à émettre seraient remises dans le cadre de l'Offre. Le nombre d'actions ordinaires nouvelles Colonial à émettre dépendra du nombre d'actions SFL apportées à l'Offre et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

Un tableau à la Section 2.5.5 présente les conséquences de l'Offre sur le capital social de l'Initiateur dans l'hypothèse où 100% des actions SFL visées par l'Offre seraient apportées à l'Offre et par conséquent si 12.588.820 actions Colonial étaient émises en rémunération de l'Offre.

Comme indiqué précédemment, les Actions Gratuites Indisponibles (i.e. non acquises ou en Période de Conservation ou en Période de Conservation Renforcée) ne pourront être apportées à l'Offre.

##### **2.5.2. Provenance des actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre**

Les actions nouvelles Colonial à remettre en contrepartie des actions SFL apportées à l'Offre seront des actions ordinaires nouvelles Colonial émises, sur décision du Conseil d'administration, au vu de l'avis de résultat de l'Offre, agissant conformément à la délégation donnée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de l'Initiateur convoquée par le conseil d'administration de Colonial le 3 juin 2021 et qui se tiendra sur première convocation le 27 juin 2021 ou sur seconde convocation le 28 juin 2021.

À cet égard, l'assemblée générale extraordinaire de Colonial est appelée à approuver une résolution relative à (a) l'augmentation du capital social de Colonial d'un montant maximum nécessaire pour permettre l'émission des actions ordinaires nouvelles Colonial à remettre en rémunération des actions apportées à l'Offre et (b) la délégation de pouvoirs au

Conseil d'administration de Colonial pour mettre en œuvre cette augmentation de capital au maximum dans un délai d'un (1) an (deuxième résolution).

L'augmentation de capital de Colonial dans le cadre de l'Offre sera réservée uniquement aux actionnaires de SFL ayant apporté leurs actions SFL à l'Offre.

Il est précisé que l'assemblée générale de l'Initiateur sera appelée à statuer au vu d'un rapport du Conseil d'administration de Colonial relatif aux augmentations de capital dans le cadre de l'Offre et de l'Apport et d'un rapport établi par un expert indépendant Grant Thornton, S.L.P., chargé d'apprécier la valeur des apports au titre de l'Offre et de l'Apport, qui seront mis à la disposition des actionnaires sur le site internet de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) et au siège social de Colonial à compter de la convocation de l'assemblée générale extraordinaire de Colonial.

Il est rappelé que le montant exact de l'augmentation de capital dépendra du nombre d'actions SFL apportées à l'Offre et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre. En tout état de cause, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant des actions nouvelles de l'Initiateur émises dans le cadre de l'Offre ne sera pas supérieur à 31.472.050 euros.

### **2.5.3. Législation en vertu de laquelle les actions de l'Initiateur sont créées**

Les actions nouvelles de l'Initiateur seront émises conformément au droit espagnol et régies par le droit espagnol.

### **2.5.4. Caractéristiques des actions à l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre**

*Nature, catégorie et date de jouissance des actions nouvelles de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre*

Les actions nouvelles Colonial remises en contrepartie des actions SFL apportées à l'Offre seront des actions ordinaires d'une valeur nominale de 2,5 euros plus une prime de 7,5 euros (coupon détaché), toutes de même catégorie et donnant les mêmes droits que les actions ordinaires Colonial existantes actuellement admises aux négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et Madrid, sous le code ISIN ES0139140174 auxquelles elles seront immédiatement assimilées dès leur émission.

Les actions de l'Initiateur qui seront remises en contrepartie des actions SFL apportées à l'Offre porteront jouissance à compter de leur date d'émission.

*Droits attachés aux actions nouvelles de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre*

Les actions nouvelles Colonial remises dans le cadre de l'Offre conféreront les mêmes droits que les actions ordinaires existantes de Colonial en vertu de la loi espagnole sur les sociétés et des statuts de Colonial, tels que (i) les droits aux dividendes, (ii) les droits de vote, (iii) les droits préférentiels de souscription sur les actions nouvellement émises et les obligations convertibles, (iv) les droits de participation à tout excédent en cas de liquidation et (v) les droits d'information.

Une description plus détaillée des droits et obligations attachés aux actions Colonial figure en Annexe au présent document. Par ailleurs, les statuts en anglais de Colonial incluant les droits et obligations des actionnaires sont disponibles sur le site internet de Colonial.

*Forme des actions nouvelles de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre*

Les actions nouvelles Colonial remises dans le cadre l'Offre pourront revêtir la forme d'écritures comptables dans les comptes nominatifs (*anotaciones en cuenta nominativas*) et seront inscrites en compte par Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U. (« **Iberclear** »).

*Négociabilité des actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre*

Les actions ordinaires nouvelles de l'Initiateur remises en contrepartie dans le cadre de l'Offre seront librement négociables sous réserve des dispositions légales et réglementaires de droit espagnol.

Les statuts de Colonial ne prévoient pas de restriction à la libre négociation des actions.

Les actions font l'objet d'une inscription en compte et se transmettent par voie de virement de compte à compte.

*Admission aux négociations des actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre*

Les actions nouvelles Colonial qui seront remises en contrepartie des actions SFL apportées à l'Offre feront l'objet d'une admission aux négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et Madrid, sur la base d'un document d'exemption.

L'admission des actions Colonial sur un marché réglementé français ne sera pas demandée.

Leur admission aura lieu après la date de règlement-livraison de l'Offre sous le code ISIN ES0139140174.

*Restriction éventuelle de droits de vote*

Il n'y a pas de restriction sur les droits de vote des actions Colonial.

**2.5.5. Conséquence de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur**

**Répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur**

Le capital social de l'Initiateur s'élevait, au 31 décembre 2020 à 1.270.286.952,50 euros, divisé en 508.114.781 actions ordinaires de 2,5 euros de valeur nominale chacune.

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur au 31 décembre 2020 :

Actionnaires	Nombre d'actions et de droit de vote théoriques	% du capital et des droits de vote théoriques <sup>11</sup>	% de droits de vote effectifs
Qatar Investment Authority <sup>12</sup>	102.675.757	20,21%	20,34%
Finaccess Group	80.028.647	15,75%	15,85%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,68%	5,72%
Flottant <sup>13</sup>	293.168.952	57,70%	58,08%
Auto-détention	3.360.610	0,66%	-
<b>Total</b>	<b>508.114.781</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### Répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur après la date de règlement-livraison de l'Offre

À la connaissance de Colonial, dans l'hypothèse où la totalité des actions SFL visées par l'Offre (soit 2.517.764 actions) seraient apportées à l'Offre, il serait émis en rémunération de l'Offre un nombre maximum de 12.588.820 actions nouvelles Colonial, représentant environ 2,3% du capital et des droits de vote de Colonial.

---

<sup>11</sup> Conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce comprises les actions dépourvues de droits de vote.

<sup>12</sup> Qatar Investment Authority est en charge de la gestion des 21.782.588 actions de la société-mère détenues par DIC Holding.

<sup>13</sup> Le flottant de Colonial inclut notamment les actions détenues par Inmo S.L.

Compte tenu par ailleurs du nombre d'actions Colonial émises dans le cadre de l'Apport, le capital et les droits de vote de Colonial s'établiront comme suit, sur la base de la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2020 :

Actionnaires	Nombre d'actions et de droit de vote théoriques	% du capital et des droits de vote théoriques <sup>14</sup>	% des droits de vote effectifs
Qatar Investment Authority	102.675.757	18,90%	19,02%
Finaccess Group	80.028.647	14,73%	14,82%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,32%	5,35%
<b>Predica</b>	22.494.701	4,14%	4,17%
Autres filiales du Groupe Crédit Agricole <sup>15</sup>	661.435	0,12%	0,12%
<b>Sous-total Groupe Crédit Agricole</b>	23.156.136	4,26%	4,29%
<b>Flottant<sup>16</sup></b>	305.096.337	56,17%	56,52%
Auto-détention	3.360.610	0,62%	-
<b>Total</b>	<b>543.198.302</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.6. Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites de SFL et mécanisme de liquidité

### 2.6.1. Plans d'Actions Gratuites en vigueur

La Société a mis en place plusieurs plans actions gratuites dites de « performance » au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux (les « **Actions Gratuites** ») au cours des années 2011, 2015 et 2018.

Le tableau ci-dessous résume les principales caractéristiques des plans d'Actions Gratuites, en cours au 31 mai 2021, à la connaissance de l'Initiateur :

<sup>14</sup> Conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce comprises les actions dépourvues de droits de vote.

<sup>15</sup> AMD / CA Life Greece / CAA / CACI / CALIE Lux / PACIFICA / SPIRICA.

<sup>16</sup> Le flottant de Colonial inclut notamment les actions détenues par Inmo S.L.

Plan	#1			#2	#3	#4		#5			
Date de l'assemblée générale	9 mai 2011				22 avril 2015	13 nov. 2015		20 avril 2018			
Date d'attribution	16 févr. 2012	5 mars 2013	4 mars 2014	16 févr. 2012	17 juin 2015	26 avril 2016	3 mars 2017	20 avril 2018	15 févr. 2019	6 févr. 2020	11 févr. 2021
Nombre d'actions Gratuites attribuées	49.481	52.716	50.972	20.516	40.992	48.054	50.064	67.184	65.896	68.952	66.920
Date d'Acquisition <sup>17</sup>	19 mars 2015	7 avril 2016	4 mars 2017	4 avril 2014	17 juin 2018	26 avril 2019	3 mars 2020	20 avril 2021	15 févr. 2022 <sup>18</sup>	6 févr. 2023 <sup>16</sup>	11 févr. 2024 <sup>16</sup>
Nombre d'Actions Gratuites acquises au 31 mai 2021	44.375	36.424	26.725	20.516	37.896	46.302	46.494	63.648	N/A		
Nombre d'Actions Gratuites en période d'acquisition	N/A								65.160	68.640	66.864
Date de fin de Période de Conservation initiale <sup>19</sup>	18 mars 2017	6 avril 2018	3 mars 2019	3 avril 2016	16 juin 2020	25 avril 2021	2 mars 2022	19 avril 2023	14 févr. 2024 <sup>16</sup>	5 févr. 2025 <sup>16</sup>	10 févr. 2026 <sup>16</sup>
Nombre d'Actions Gratuites soumises à une Période de Conservation Renforcée	2.496	3.123	3.123	0	4.950	6.300	N/A				
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	5.106	16.292	24.247	0	3.096	1.752	3.570	3.536	736	312	56
Conditions de présence	Les Actions Gratuites ne seront définitivement acquises que pour autant qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.										
Conditions de performance	Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « <b>Sociétés de Référence</b> ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution de l'actif net réévalué (« <b>ANR</b> ») des Sociétés de Référence sur la période d'acquisition, sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.										

<sup>17</sup> Les Actions Gratuites attribuées par la Société sont soumises à une période d'acquisition de trois ans, à l'exception du plan n°2 pour lequel la période d'acquisition est de deux (2) ans (la « **Période d'Acquisition** »).

<sup>18</sup> Dates indicatives. Les Dates d'Acquisition et les dates de fin de Période de Conservation dépendent de la date de la publication par les Sociétés de Référence du communiqué de presse annonçant leurs résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution initiale des Actions gratuites.

<sup>19</sup> À l'issue de la Période d'Acquisition, les Actions Gratuites acquises seront soumises à une période de conservation de deux (2) ans (la « **Période de Conservation** »). Il est précisé que les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs doivent conserver un certain pourcentage des actions acquises jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du groupe (la « **Période de Conservation Renforcée** »).

À la date du présent projet de note d'information et à la connaissance de l'Initiateur, la Période d'Acquisition et la Période de Conservation des Actions Gratuites du plan n°1, du plan n°2, du Plan n°3 et du Plan n°4 (pour les actions attribuées le 26 avril 2016) ont expiré et pourront être librement apportées à l'Offre (les « **Actions Gratuites Disponibles** »), sous réserve des éventuelles Périodes de Conservation Renforcée applicables à certains mandataires sociaux et certains cadres supérieurs.

À la connaissance de l'Initiateur, 130.134 Actions Gratuites demeureront en Période de Conservation ou en Période de Conservation Renforcée à la date estimée de la clôture de l'Offre et ne pourront pas être apportée à l'Offre (les « **Actions Gratuites Acquises Indisponibles** ») :

- les Actions Gratuites du plan n°1, du plan n°2, du plan n°3 et du plan n°4 (attribuées le 26 avril 2016) soumises à une Période de Conservation Renforcée, soit un nombre total de 19.992 Actions Gratuites ;
- les Actions Gratuites du plan n°4 attribuées le 3 mars 2017 et les Actions Gratuites du plan n°5 attribuées le 20 avril 2018 soumises à une Période de Conservation et, le cas échéant, à une Période de Conservation Renforcée, soit un nombre total de 110.142 Actions Gratuites.

Par ailleurs, les Actions Gratuites du plan n°5 attribuées le 15 février 2019, le 6 février 2020 et le 11 février 2021 demeurent en Période d'Acquisition, soit un nombre total de 200.664 Actions Gratuites (les « **Actions Gratuites Non Acquises** »). En conséquence, et sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (invalidité ou décès du bénéficiaire), les Actions Gratuites Non Acquises ne peuvent pas être apportées à l'Offre.

### **2.6.2. Mécanismes de liquidité**

Colonial proposera aux bénéficiaires d'Actions Gratuites Acquises Indisponibles et aux bénéficiaires d'Actions Gratuites Non Acquises qui ne peuvent pas les apporter à l'Offre, compte tenu de leur indisponibilité, la conclusion de contrats de liquidité.

Aux termes de ces contrats, Colonial s'engagera à offrir aux bénéficiaires de ces Actions Gratuites des conditions de rachat de leurs actions SFL identiques à celles offertes aux actionnaires de SFL au titre de l'Offre.

### **2.6.3. Fonds Commun de Placement d'Entreprise - FCPE**

Au 31 décembre 2020, les salariés détenaient directement 100.030 actions de la Société et indirectement 10.066 actions de la Société dans le cadre du FCPE, soit au total 110.096 actions représentant 0,237% du capital.

Sont incluses les actions détenues par M. Dimitri Boulte, salarié et Directeur général délégué de la Société.

Le conseil de surveillance du FCPE devra décider au cours de la période d'Offre s'il apporte ou non les actions SFL qu'il détient à l'Offre.

### **2.7. Conditions auxquelles l'Offre est soumise**

L'Offre est soumise à la condition de l'approbation par l'assemblée générale des actionnaires de Colonial - convoquée par le conseil d'administration de Colonial le 3 juin 2021 et qui se tiendra

sur première convocation le 27 juin 2021 ou sur seconde convocation le 28 juin 2021 - de la résolution relative à l'augmentation du capital pour permettre l'émission des actions ordinaires nouvelles Colonial à remettre dans le cadre de l'Offre, conformément à l'article 231-12 du règlement général de l'AMF.

Si pour quelque raison que ce soit, la condition prévue par la présente Section 2.7 n'était pas satisfaite, l'Offre serait automatiquement caduque, sans qu'aucun intérêt, indemnité ou autre paiement de quelque nature ne soit dû.

## **2.8. Procédure d'apport à l'Offre**

### **2.8.1. Apport à l'Offre**

Conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, l'Offre sera ouverte pendant une période de quinze (15) jours de négociation.

L'attention des actionnaires de SFL est attirée sur le fait que l'Offre étant réalisée selon la procédure simplifiée, elle ne sera pas ré-ouverte à la suite de la publication du résultat définitif de l'Offre.

Les actions apportées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions SFL apportées qui ne répondraient pas à ces exigences.

Les actionnaires de SFL dont les actions sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier (établissement de crédit, entreprise d'investissement etc.) et qui souhaiteraient apporter leurs actions à l'Offre devront remettre à l'intermédiaire financier, au plus tard à la date de clôture de l'Offre, un ordre d'apport à l'Offre conforme au modèle qui sera mis à leur disposition par cet intermédiaire financier et en temps opportun afin que leur ordre puisse être exécuté. Les actionnaires de SFL sont invités à vérifier auprès de leur intermédiaire financier teneur de compte s'il existe une date limite particulière pour la remise de leurs ordres d'apport à l'Offre.

Les actions détenues sous forme nominative devront être converties au porteur pour pouvoir être apportées à l'Offre. Par conséquent, les actionnaires dont les actions sont inscrites au nominatif et qui souhaitent les apporter à l'Offre devront demander dans les meilleurs délais la conversion au porteur de leurs actions afin de les apporter à l'Offre.

### **2.8.2. Centralisation des ordres**

Chaque intermédiaire financier concerné devra, à la date indiquée dans l'avis de Euronext Paris, transférer à Euronext Paris les actions de la Société pour lesquelles il aura reçu un ordre d'apport à l'Offre. Par ailleurs, dès lors que les actions Colonial ne feront pas l'objet d'une demande d'admission sur un marché réglementé français et ne seront pas admises en Euroclear, chaque intermédiaire financier concerné devra indiquer à Euronext les références du compte en Iberclear sur lequel il souhaite que les actions Colonial remises en échange soient livrées. Les intermédiaires financiers ne disposant pas d'un compte en Iberclear sont invités à se rapprocher d'un intermédiaire français ou espagnol disposant d'un tel compte afin de pouvoir recevoir les titres Colonial ou à inviter leurs clients à transférer leurs titres chez un intermédiaire disposant d'un tel compte dans un délai permettant leur apport à l'Offre. À défaut, les actions de la Société concernées ne pourront être valablement apportées à l'Offre.

Après réception par Euronext Paris de l'ensemble des ordres d'apport à l'Offre dans les conditions décrites ci-dessus, Euronext Paris procédera à la centralisation de ces ordres et déterminera le résultat de l'Offre et les communiquera à l'AMF.

### **2.8.3. Publication des résultats de l'Offre - Règlement livraison**

L'AMF fera connaître les résultats de l'Offre par un avis qui sera publié postérieurement à la clôture de l'Offre. Euronext indiquera dans un avis la date de règlement de l'Offre.

Aucun intérêt ne sera dû pour la période allant de l'apport des actions SFL à l'Offre à la date de règlement-livraison de l'Offre.

Le règlement-livraison de l'Offre se fera à la suite de (i) la réalisation de la centralisation des ordres d'apport à l'Offre par Euronext Paris, (ii) la réalisation des formalités requises par le droit espagnol relatives à l'émission des actions ordinaires Colonial à émettre dans le cadre de l'Offre, et notamment l'enregistrement desdites actions auprès d'Iberclear.

Les étapes suivantes seront suivies pour le règlement de l'Offre :

- réalisation par Euronext Paris des opérations de centralisation des actions SFL apportées à l'Offre et publication par Euronext Paris d'un avis relatif au nombre d'actions SFL apportées à l'Offre ;
- enregistrement de l'augmentation de capital auprès du registre du commerce espagnol, émission des actions Colonial devant être remises dans le cadre de l'Offre et enregistrement desdites actions auprès d'Iberclear ;

Sous réserve des contraintes imposées par le registre du commerce espagnol, l'émission des actions Colonial pourra être conditionnée au transfert à Colonial des actions SFL apportées à l'Offre.

- transfert des actions nouvelles Colonial et de la composante en numéraire de l'Offre au profit des actionnaires de SFL ayant apporté leurs actions à l'Offre ; et
- admission aux négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et Madrid des nouvelles actions Colonial remises dans le cadre de l'Offre.

En envoyant un ordre d'apport à l'Offre de leurs actions SFL, chaque actionnaire de SFL autorise Euronext ou tout autre intermédiaire dont la désignation sera requise, à faire apport des actions SFL apportées à l'Offre à Colonial, et à prendre toutes autres mesures nécessaires ou souhaitables pour leur compte pour mener à bien l'échange.

### **2.9. Droit applicable**

La présente Offre et tous les contrats y afférents sont soumis au droit français.

Tout différend ou litige, quel qu'en soit l'objet ou le fondement, se rattachant à la présente Offre, sera porté devant les tribunaux compétents.

## 2.10. Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et un calendrier de l'Offre et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

À titre purement indicatif, un calendrier de l'Offre figure ci-après :

Dates	Principales étapes de l'Offre
16 juin 2021	<p><b>Pour l'Initiateur</b></p> <p>Dépôt du projet d'Offre et du projet de note d'information de l'Initiateur auprès de l'AMF</p> <p>Mise en ligne sur le site Internet de l'Initiateur (<a href="http://www.inmocolonial.com">www.inmocolonial.com</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) du projet de note d'information et mise à disposition du public du projet de note d'information au siège de l'Initiateur et au siège de la succursale à Paris de Morgan Stanley Europe SE (61 rue de Monceau 75008 Paris)</p> <p>Publication et diffusion d'un communiqué de presse de l'Initiateur relatif au dépôt et à la mise à disposition du projet de note d'information</p>
27 juin 2021 sur 1 <sup>ère</sup> convocation ou 28 juin 2021 sur 2 <sup>nde</sup> convocation	Assemblée générale extraordinaire de l'Initiateur approuvant les résolutions relatives à l'émission des actions ordinaires nouvelles Colonial à remettre dans le cadre de l'Offre
8 juillet 2021 au plus tôt	<p><b>Pour la Société</b></p> <p>Dépôt du projet de note en réponse de SFL auprès de l'AMF incluant l'avis motivé du Conseil d'administration de la Société et le rapport de l'expert indépendant</p> <p>Mise en ligne du projet de note en réponse de SFL sur le site Internet de SFL (<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) et mise à disposition du public du projet de note au siège de SFL</p> <p>Publication et diffusion d'un communiqué de presse de SFL relatif au dépôt et à la mise à disposition du projet de note en réponse</p>
20 juillet 2021	<p>Publication de la décision de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information</p> <p>Visa de l'AMF de la note en réponse de SFL</p>

20 juillet 2021	<p><b>Pour l'Initiateur</b></p> <p>Mise en ligne de la note d'information visée de l'Initiateur sur les sites Internet de l'Initiateur (<a href="http://www.inmocolonial.com">www.inmocolonial.com</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) et mise à disposition du public de la note d'information visée au siège de la succursale à Paris de Morgan Stanley Europe SE (61 rue de Monceau 75008 Paris)</p> <p>Publication et diffusion du communiqué informant de la mise à disposition de la note d'information visée de l'Initiateur</p>
20 juillet 2021	<p><b>Pour la Société</b></p> <p>Mise en ligne de la note en réponse visée sur les sites Internet de SFL (<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) et mise à disposition du public de la note en réponse visée au siège de SFL</p> <p>Publication et diffusion du communiqué informant de la mise à disposition de la note en réponse visée de SFL</p>
21 juillet 2021	<p><b>Pour l'Initiateur</b></p> <p>Dépôt par l'Initiateur auprès de l'AMF du document « Informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » de l'Initiateur</p> <p>Mise en ligne du document « Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur sur les sites Internet de l'Initiateur (<a href="http://www.inmocolonial.com">www.inmocolonial.com</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) et mise à disposition du public de ces informations au siège de la succursale à Paris de Morgan Stanley Europe SE (61 rue de Monceau 75008 Paris)</p> <p>Publication et diffusion du communiqué informant de la mise à disposition du document « Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur »</p>
21 juillet 2021	<p><b>Pour la Société</b></p> <p>Dépôt par la Société auprès de l'AMF du document « Informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » de la Société</p> <p>Mise en ligne du document « Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables » de SFL sur les sites Internet de SFL (<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-</a></p>

	<a href="http://lyonnaise.com">lyonnaise.com</a> ) et de l'AMF ( <a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> ) et mise à disposition du public de ces informations au siège de SFL  Publication et diffusion du communiqué informant de la mise à disposition du document « Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables » de SFL
22 juillet 2021	Ouverture de l'Offre
11 août 2021	Clôture de l'Offre
12 août 2021	Publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre
Dès que possible et à compter du 12 août 2021	Règlement-livraison de l'Offre
Dès que possible et à compter du 12 août 2021	Admission aux négociations sur le marché réglementé de Madrid et Barcelone des actions nouvelles Colonial à remettre dans le cadre de l'Offre

## **2.11. Coûts et modalités de financement de l'Offre**

### **2.11.1. Frais liés à l'Offre**

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, en ce compris notamment les frais de courtage et les autres frais d'intermédiaires, les honoraires et autres frais de conseils externes, financiers, juridiques, comptables ainsi que de tous experts et autres consultants et les frais de publicité et de communication ainsi que le montant des frais relatifs au financement de l'Offre, est estimé à 4 millions d'euros (hors taxes).

### **2.11.2. Modalités de financement de l'Offre**

Dans l'hypothèse où l'intégralité des actions SFL visées par l'Offre serait apportée à l'Offre, le montant total de la contrepartie en numéraire devant être payée par l'Initiateur aux détenteurs d'actions SFL ayant apporté leurs actions à l'Offre (hors commissions et frais annexes) s'élèverait à 118 millions d'euros.

À cet égard, la composante en numéraire de l'Offre serait financée sur fonds propres.

### **2.11.3. Frais de courtage et rémunération des intermédiaires**

L'Initiateur ne prendra en charge aucun frais de courtage et rémunération des intermédiaires.

## **2.12. Restrictions concernant l'Offre à l'étranger**

L'Offre est faite exclusivement en France.

Le présent projet de note d'information n'est pas destiné à être distribué dans des pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ni d'aucun visa en dehors de la France. Les actionnaires de SFL en dehors de France ne peuvent participer à l'Offre, à moins que la loi et la réglementation qui leur sont applicables ne leur permettent sans qu'aucune autre formalité ou publicité ne soit requise de la part de l'Initiateur. En effet, la participation à l'Offre et la distribution du présent projet de note d'information peuvent faire l'objet de restrictions en dehors de France. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes faisant l'objet de telles restrictions, directement ou indirectement, et n'est pas susceptible d'acceptation s'agissant d'ordres émanant de pays au sein desquels l'Offre fait l'objet de restrictions. Les personnes en possession du présent projet de note d'information doivent se conformer aux restrictions en vigueur au sein de leur pays. Le non-respect de ces restrictions peut constituer une violation des lois et règlements applicables aux places de marché des pays en question.

L'Initiateur rejette toute responsabilité en cas de la violation par toute personne de restrictions qui lui sont applicables.

Le présent projet de note d'information ainsi que tous les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent ni une offre de vente, ni une sollicitation, ni une offre d'achat de titres dans un pays au sein duquel l'Offre serait illégale.

#### *Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique*

Le présent projet de note d'information ne constitue pas une extension de l'Offre aux États-Unis et l'Offre n'est pas proposée, directement ou indirectement, aux États-Unis, aux personnes résidant aux États-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communication ou de commerce (incluant de manière non limitative la transmission par fax, téléphone et par courrier électronique) aux États-Unis, ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des États-Unis. En conséquence, aucun exemplaire du présent projet de note d'information, aucun autre document lié au présent projet de note d'information ni aucun document relatif à l'Offre ne peut être envoyé par la poste, communiqué ou publié par un intermédiaire ou n'importe quelle autre personne aux États-Unis sous quelque forme que ce soit. Aucun actionnaire de la Société ne peut apporter ses actions à l'Offre, s'il n'est pas en mesure de déclarer : (i) qu'il n'a pas reçu aux États-Unis une copie du présent projet de note d'information, ou de quelque autre document lié à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents vers les États-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunication ou d'autres instruments de commerce ou encore les services d'une bourse de valeurs aux États-Unis en lien avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas aux États-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou communiqué l'ordre de transfert de ses actions et (iv) qu'il n'est ni mandataire ni représentant agissant pour le compte d'une autre personne qui lui aurait communiqué des instructions depuis les États-Unis. Les intermédiaires habilités n'auront pas le droit d'accepter d'ordre de transfert d'actions qui ne respecteraient pas les dispositions précitées (à moins d'une autorisation ou d'un ordre contraire de la part de l'Initiateur, ou fait en son nom, et laissé à sa discrétion).

En ce qui concerne l'interprétation du paragraphe ci-dessus, les États-Unis correspondent aux États-Unis d'Amérique, ses territoires et possessions, tous ses États, ainsi que le district de Columbia.

## **2.13. Régime fiscal de l'Offre**

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les développements suivants résument certaines conséquences fiscales susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société qui participeront à l'Offre. L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé des principaux régimes fiscaux applicables en vertu de la législation française en vigueur à ce jour, n'ayant pas vocation à constituer une analyse exhaustive de l'ensemble des situations et des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à eux. Les actionnaires sont par conséquent invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier avec ce dernier le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

En outre, ce résumé est fondé sur les dispositions légales et réglementaires françaises en vigueur à la date de la Note d'Information, qui sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications des règles fiscales françaises qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, et par l'interprétation qui en est faite par l'administration fiscale française et la jurisprudence.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent en outre se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux stipulations de la convention fiscale signée entre la France et cet État qui leur seraient applicables.

### **2.13.1. Actionnaires personnes physiques résidents fiscaux de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel dans les mêmes conditions qu'un professionnel et ne détenant pas des actions dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise ou de groupe ou au titre d'un dispositif d'actionnariat salarié (actions gratuits ou issues d'options de souscription ou d'achat d'actions)**

Les personnes physiques qui réaliseraient des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations et celles détenant des actions acquises dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise ou de groupe ou au titre d'un dispositif d'actionnariat salarié (par exemple, options de souscription ou d'achat d'actions, actions attribuées gratuitement) sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

#### **Régime de droit commun**

##### **Impôt sur le revenu**

Conformément à l'article 150-0 B du Code général des impôts (« CGI »), dès lors que le montant de la composante numéraire de l'Offre reçue excède 10% de la valeur nominale des actions de l'Initiateur reçues, la plus-value ou moins-value d'échange des actions de la Société ne relèvera pas d'un régime de sursis d'imposition et sera prise en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année d'échange.

En conséquence en application des dispositions des articles 200 A, 158, 6 bis, 150-0 A et suivantes et 150-0 D, 1 du CGI, les gains nets de cession réalisés à l'occasion de la cession des actions dans le cadre de l'Offre, correspondent à la différence entre, d'une part, la valeur des actions de l'Initiateur reçues en échange majorée du montant de la composante en numéraire de l'Offre et, d'autre part, le prix de revient fiscal des actions de la Société apportées à l'Offre sont

assujettis, dès le premier euro, au titre de l'impôt sur le revenu à un prélèvement forfaitaire au taux de 12,8 % sans abattement.

Toutefois, en application du 2 de l'article 200 A du CGI, les contribuables ont la possibilité d'exercer une option expresse et irrévocable dans le délai de dépôt de leur déclaration d'impôt sur le revenu de l'année concernée, afin que ces gains soient pris en compte pour la détermination de leur revenu net global qui sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et s'applique sur une base annuelle à l'ensemble des revenus d'investissement et des revenus de capitaux mobiliers entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire susvisé de 12,8 % et réalisés au titre d'une même année.

Si une telle option est exercée, les gains nets de cession d'actions, acquises ou souscrites avant le 1er janvier 2018, seront pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement pour durée de détention tel que prévu à l'article 150-0 D du CGI, égal, sauf cas particuliers, à :

- 50 % de leur montant lorsqu'à la date de leur cession les actions sont détenues depuis au moins deux ans et moins de huit ans ;
- 65 % de leur montant lorsqu'à la date de leur cession les actions sont détenues depuis au moins huit ans.

Sauf exceptions, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions et prend fin à la date de transfert de propriété et ces abattements pour durée de détention ne sont pas applicables aux actions acquises ou souscrites à compter du 1er janvier 2018.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour déterminer les conséquences de cette option.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D, 11 du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession puis, en cas de solde négatif, sur celles des dix années suivantes (aucune imputation sur le revenu global n'est possible). Si l'option susvisée est appliquée, l'abattement pour durée de détention s'applique, le cas échéant, au gain net ainsi obtenu.

Les personnes disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des actions dans le cadre de l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'imputation de ces moins-values.

#### Prélèvements sociaux

Les gains nets de cession de valeurs mobilières sont également soumis (avant application de l'abattement pour durée de détention décrit ci-dessus en cas d'option pour l'application du

barème progressif) aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2 % qui se décompose comme suit :

- 9,2 %, au titre de la contribution sociale généralisée (« **CSG** ») ;
- 0,5 % au titre de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** ») ;  
et
- 7,5 % au titre du prélèvement de solidarité.

Si les gains sont soumis au titre de l'impôt sur le revenu au prélèvement forfaitaire susvisé au taux de 12,8 %, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable. En revanche, pour les gains nets de cession d'actions soumis sur option au barème progressif de l'impôt y compris en cas d'application de l'abattement pour durée de détention de droit commun, la CSG est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global imposable de l'année de son paiement, ajusté dans certains cas spécifiques en proportion de l'abattement pour durée de détention applicable, le solde des prélèvements sociaux n'étant pas déductible du revenu imposable.

#### Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

L'article 223 sexies du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable excède certaines limites.

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3 % à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4 % à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Pour l'application de ces règles, le revenu fiscal de référence du foyer fiscal est défini conformément aux dispositions du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI. Le revenu de référence visé comprend notamment les gains nets de cession des actions réalisés par les contribuables concernés (avant application de l'abattement pour une durée de détention lorsque celui-ci est applicable, en cas d'option pour le barème progressif).

#### Régime spécifique applicable aux actions détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (« PEA »)

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de SIIC visés à l'article 208 C du CGI ou de sociétés foncières européennes comparables ne sont plus éligibles au PEA.

En principe, le maintien de titres au sein du PEA alors qu'ils ne répondent plus aux conditions d'éligibilité au PEA entraîne la clôture du plan à la date du manquement.

Toutefois, à titre dérogatoire, la loi de finances pour 2012 a prévu que les titres des SIIC et des sociétés foncières européennes comparables inscrits directement ou indirectement sur un PEA

à la date du 21 octobre 2011 peuvent y demeurer après cette date. Leur maintien n'entraîne aucune conséquence en matière d'impôt sur le revenu ou de prélèvements sociaux.

Les sociétés foncières européennes s'entendent de celles qui ont des caractéristiques similaires, ou qui sont soumises à une réglementation équivalente à celles des SIIC françaises. L'ancienne doctrine administrative, à laquelle la doctrine en vigueur fait expressément référence, (BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n° 340 dans sa version publiée le 12 septembre 2012 auquel renvoie le BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n° 295 dans sa version publiée le 25 septembre 2017), qualifie les SOCIMI de droit espagnol de société foncière européenne comparable à une SIIC. L'Initiateur doit donc être considérée comme une société foncière européenne comparable à une SIIC.

Ainsi, seuls les titres de la Société détenus par des actionnaires personnes physiques en PEA et placés en PEA avant le 21 octobre 2011 ont pu demeurer dans le PEA sans entraîner ni la clôture du plan, ni l'application de l'impôt sur le revenu ou de prélèvements sociaux.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des plus-values de cession générées par les placements effectués dans le cadre du plan, à condition notamment que ces plus-values soient réinvesties dans le PEA ;
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si la clôture ou le retrait partiel interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison d'un gain net réalisé depuis l'ouverture du plan. Ce gain net n'est pas pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus décrite ci-dessus mais reste soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur à la date du fait générateur de la plus-value pour les PEA ouverts depuis le 1er janvier 2018. Le taux global des prélèvements sociaux à la date de la présente note d'information est de 17,2 %. Pour les PEA ouverts avant le 1er janvier 2018, le taux des prélèvements sociaux applicables est susceptible de varier. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

En revanche, les actions nouvelles de l'Initiateur reçues dans le cadre de l'Offre ne seront pas, en l'état actuel de la législation française, éligibles au PEA et devront être inscrites sur un compte ordinaire.

Cependant, l'échange et la plus-value éventuelle qui en résulte sur les titres de la Société inscrits antérieurement au 21 octobre 2011 seront considérés comme effectués dans le cadre de la gestion du PEA à condition de respecter les conditions mentionnées au paragraphe ci-dessous.

En cas d'échange des titres d'une SIIC inscrits antérieurement au 21 octobre 2011 sur un PEA contre des titres d'une autre SIIC ou d'une société foncière européenne, l'inscription de ces derniers dans le PEA constituerait un manquement au fonctionnement du PEA entraînant la clôture du plan (avec les conséquences fiscales qui s'y attachent). Toutefois, la doctrine administrative prévoit que les actionnaires personnes physiques titulaires d'un PEA ont la possibilité, afin d'éviter la clôture de leur plan, d'inscrire les titres de SIIC reçus lors de l'opération d'échange sur un compte titres ordinaire et d'effectuer sur le PEA un versement en numéraire d'un montant égal à la valeur des titres de SIIC appréciée à la date de l'échange (BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n° 340 dans sa version publiée le 12 septembre 2012 auquel renvoie

le BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n° 295 dans sa version publiée le 25 septembre 2017). Le versement doit être effectué dans un délai de deux (2) mois à compter de l'échange. Le versement compensatoire ainsi effectué ne sera pas pris en compte pour l'appréciation du plafond légal de versements autorisés sur un PEA (actuellement fixé à 150 000€ - 132 000€ dans le corps de la doctrine rapportée). Dans ce cas, la plus-value réalisée lors de l'échange demeure exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

Si les conditions décrites ci-dessus ne sont pas remplies, le PEA est clos à la date de l'Offre et le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est imposable aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à l'impôt sur le revenu.

Ainsi, pour les titres de la Société acquis ou souscrits dans le cadre d'un PEA avant le 21 octobre 2011 et maintenus dans le PEA depuis lors, l'Offre n'entraînera pas la clôture du plan à la condition que le contribuable personne physique procède tel que décrit ci-dessus en abondant en numéraire le PEA, le cas échéant, d'un montant égal à la valeur des titres de l'Initiateur reçus en échange (en revanche si cette procédure n'est pas respectée l'Offre entraînera la clôture du plan). La composante numéraire de l'Offre sera portée au crédit du compte espèces du plan.

Il est recommandé aux personnes physiques qui détiennent leurs actions de la Société inscrites dans un PEA, antérieurement au 21 octobre 2011 de consulter leur conseil fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

### **2.13.2. Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France et soumis à l'impôt sur les sociétés**

#### **Régime de droit commun**

Conformément à l'article 38-7 du CGI, dès lors que le montant de la composante numéraire de l'Offre excède 10% de la valeur nominale des actions de l'Initiateur reçues, la plus-value résultant de l'échange des actions de la Société ne relèvera pas d'un régime de sursis d'imposition.

En conséquence, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des actions dans le cadre de l'Offre, égales à la différence entre, d'une part, la valeur des actions de l'Initiateur reçues en échange majorée du montant de la composante en numéraire de l'Offre et, d'autre part, le prix de revient fiscal des actions de la Société apportées à l'Offre, sont en principe (et sauf régime particulier tel que décrit ci-après) comprises, dès le premier euro, dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun actuellement de 26,5 % ou, eu égard aux grandes entreprises réalisant plus de 250 millions de chiffre d'affaires, au taux de 27,5 % en application de la loi de Finances pour 2020. Elles sont également soumises, le cas échéant, à la contribution sociale de 3,3 % assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI).

Cependant, les sociétés dont le chiffre d'affaires (hors taxes) est inférieur à 7.630.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, a été détenu de façon continue à hauteur d'au moins 75 % pendant l'exercice fiscal en question par des personnes physiques ou par des sociétés remplissant elles-mêmes ces conditions sont exonérées de la contribution additionnelle de 3,3 %.

Par ailleurs, les sociétés dont le chiffre d'affaires (hors taxes) est inférieur à 10.000.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, a été détenu de façon continue à hauteur d'au moins 75 % pendant l'exercice fiscal en question par des personnes physiques ou par des sociétés

remplissant elles-mêmes ces conditions bénéficient d'un taux d'imposition sur les sociétés réduit à 15 %, dans la limite d'un bénéfice imposable de 38.120 euros pour une période de douze mois.

Les moins-values réalisées lors de la cession des actions dans le cadre de l'Offre viendront, en principe et sauf régime particulier tel que décrit ci-après, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Il est en outre précisé que (i) certains des seuils mentionnés ci-dessus suivent des règles spécifiques si le contribuable est membre d'un groupe d'intégration fiscale et que (ii) l'apport des actions à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires personnes morales dans le cadre d'opérations antérieures et/ou de remettre en cause des réductions d'impôt spécifiques.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2018 a prévu une diminution progressive du taux d'imposition sur les sociétés pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les modalités de cette diminution sont les suivantes pour les exercices ouverts respectivement en 2021 et en 2022 :

Chiffre d'affaires	Tranche de bénéfice imposable	Exercice ouvert en	
		2021	2022
CA < 7,63 M euros	0 à 38.120 euros	15 %	15 %
	> 38.120 euros	26,5 %	25 %
7,63 M euros ≤ CA ≤ 10 M euros (1)	0 à 38.120 euros	15 %	15 %
	> 38.120 euros	26,5 %	25 %
10 M euros < CA < 250 M euros	Ensemble des bénéfiques	26,5 %	25 %
CA ≥ 250 M euros	Ensemble des bénéfiques	27,5 % (2)	25 %

*(1) L'article 18 de la loi de Finances pour 2021 a rehaussé, pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le plafond de chiffres d'affaires permettant aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés de bénéficier du taux réduit d'impôt sur les sociétés fixé à 15% dans la limite de 38.120 euros.*

*(2) En application de l'article 39 de la loi de Finances pour 2020, et ce uniquement pour les exercices ouverts du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021, le taux normal de l'impôt sur les sociétés des entreprises redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires supérieur ou égal (seules ou avec les entreprises membres du groupe d'intégration fiscale dont elles font partie conformément aux dispositions des articles 223 A et suivants du CGI) à 250 millions d'euros sera de 27,5 %.*

Les actionnaires de la Société qui participent à l'Offre sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour déterminer le taux qui leur est applicable.

**Régime spécial des plus-values à long terme (plus-values de cession de titres de participation)**

Nonobstant ce qui précède, la Société étant une société à prépondérance immobilière cotée, la plus-value nette de cession réalisée dans le cadre de l'Offre pourra être imposée au taux réduit de 19 % en application des dispositions de l'article 219 I-a du CGI si elle porte sur des actions détenues depuis au moins deux (2) ans ayant la nature de titres de participation au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI. Ce taux sera majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 ter ZC du CGI).

Les actionnaires de la Société qui participent à l'Offre sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier si les actions qu'ils détiennent constituent ou non des « titres de participation » au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI.

Les conditions d'utilisation des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables sont également invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel sur ce point.

**2.13.3. Actionnaires non-résidents fiscaux de France**

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales applicables :

- (i) en principe, (x) les personnes physiques, qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, sont assujetties à l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale, et (y) les personnes morales, dont le siège social est situé hors de France (qui ne détiennent pas leurs actions de la Société par le biais d'un établissement stable ou d'une installation fixe d'affaires situés en France), sont assujetties à l'impôt sur les sociétés en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale ;
- (ii) en vertu de l'article 164-B-I-e ter 1° du CGI, les plus-values de cession des actions de sociétés SIIC (telles que les actions de la Société) dont les actifs sont constitués principalement au jour de la cession, directement ou indirectement, de biens immobiliers situés en France ou de droits assimilés, constituent un revenu de source française, indépendamment du pourcentage de détention des actions dans la société SIIC par l'actionnaire ;
- (iii) lorsqu'un actionnaire détient, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital d'une société SIIC (telle que la Société), en application des dispositions de l'article 244 bis A du CGI, un prélèvement spécifique s'applique sur la plus-value réalisée lors de la cession de ces actions. Le taux de ce prélèvement est fixé à 26.5% ou à 27,5% pour les redevables ayant un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros. Un taux réduit de 19 % peut s'appliquer en cas de plus-values réalisées par (x) un actionnaire personne physique (et à d'autres investisseurs tels que définis à l'article 244 bis A III bis du CGI) et (y) lorsque le cédant est une personne morale résidente d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui bénéficieraient de ce taux réduit si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France.

Pour les actionnaires personnes physiques, le paiement de ce prélèvement est libératoire d'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont également applicables sur la plus-value réalisée<sup>20</sup>.

Pour les actionnaires personnes morales qui sont assujettis à l'impôt sur les sociétés, ce prélèvement est imputable sur l'impôt sur les sociétés, et sous réserve de certaines conditions, l'excédent est restitué (sur réclamation) aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales (sauf s'il s'agit d'Etat ou Territoire Non Coopératif « ETNC ») au sens de l'article 238-0 A du CGI. La liste des ETNC est publiée par décret ministériel et mise à jour annuellement<sup>21</sup>.

Les plus-values imposables dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI réalisées par les contribuables non domiciliés en France imposables à l'impôt sur le revenu, sont également assujetties à la taxe sur les plus-values immobilières en application de l'article 1609 nonies G du CGI (selon un barème progressif pouvant aller jusqu'à 6 % du montant de la plus-value) si le montant de la plus-value excède 50.000 euros. Cette taxe se cumule avec le prélèvement dû en application de l'article 244 bis A du CGI ainsi qu'avec les prélèvements sociaux visés au paragraphe précédent.

Compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e ter 1° du CGI, qui, contrairement à l'article 244 bis A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires détenant, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital d'une société SIIC et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

Par ailleurs, la cession des actions dans le cadre de l'Offre aura pour effet de mettre fin au sursis de paiement qui s'applique, le cas échéant, aux personnes physiques soumises au dispositif d'*exit tax* prévu par les dispositions de l'article 167 bis du CGI lors du transfert de leur domicile fiscal hors de France. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

Les développements ci-dessus ne décrivent pas la situation des fonds d'investissement, des « *partnerships* » ou la situation des actionnaires qui seraient domiciliés ou établis dans un ETNC.

---

<sup>20</sup> En principe les prélèvements sociaux sont applicables au taux de 17.2%. Toutefois, les personnes qui relèvent d'un régime de sécurité sociale d'un autre EM de l'UE, de l'EEE ou de Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire français de sécurité sociale ne sont soumises qu'au prélèvement de solidarité de 7,5%.

<sup>21</sup> D'après l'arrêté du 26 février 2021 (publié au Journal officiel le 4 mars 2021) modifiant l'arrêté du 12 février 2010 pris en application du deuxième alinéa du 1 de l'article 238-0 A du code général des impôts, la liste à la date de la présente note des Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (autres que ceux mentionnés au 2 bis de l'article 238-0 A du CGI) est la suivante : Anguilla, la Dominique, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Palaos, le Panama, les Samoa américaines, les Samoa, les Seychelles, Trinité-et-Tobago, le Vanuatu.

Il est recommandé aux titulaires d'actions de la Société qui ne sont pas résidents fiscaux en France de s'informer du régime fiscal applicable à leur situation, tant en France que dans leur Etat de résidence.

#### **2.13.4. Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent**

Les actionnaires de la Société participant à l'Offre et soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille privé ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial ou qui détiennent des actions reçues dans le cadre d'un dispositif d'actionnariat salarié, d'épargne salariale ou d'incitation du personnel, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel.

#### **2.13.5. Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières**

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, la taxe sur les transactions financières (la « **TTF française** ») s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros le 1er décembre de l'année précédant l'année d'imposition. Une liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF française est publiée chaque année. La Société fait partie de la liste des sociétés françaises dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1er décembre 2020. Par conséquent, la TTF française sera due au taux de 0,3 % du prix de l'Offre à raison des actions acquises par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre et sera à la charge de celui-ci.

#### **2.14. Régime fiscal des actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre**

En l'état actuel des législations française et espagnole, le régime fiscal applicable en matière de retenue à la source aux actions de l'Initiateur reçues en échange dans le cadre de l'Offre est décrit ci-après. Il tient notamment compte de la convention tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune conclue le 10 octobre 1995 entre la France et l'Espagne (la « **Convention** »).

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que le présent exposé est un résumé du régime fiscal applicable en matière de retenue à la source, fondé uniquement sur la législation française donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un actionnaire. Les actionnaires sont par conséquent invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier avec ce dernier le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

En outre, ce résumé est fondé sur les dispositions légales et réglementaires françaises et espagnoles en vigueur à la date de la Note d'Information, qui sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications des règles fiscales françaises et espagnoles qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, et par l'interprétation qui en est faite par l'administration fiscale française, l'administration fiscale espagnole et la jurisprudence.

Les actionnaires non-résidents fiscaux de France doivent en outre se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve, le cas échéant, de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre l'Espagne et cet Etat.

Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

**2.14.1. Actionnaires personnes physiques résidents fiscaux de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel détenant les actions de l'Initiateur en dehors d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe**

Comme évoqué ci-dessus, les actions de l'Initiateur reçues en échange dans le cadre de l'Offre ne pourront pas être inscrites dans un PEA.

**Dividendes**

En application de l'article 10 de la Convention, les dividendes distribués aux actionnaires fiscalement domiciliés en France sont imposables en France et sont soumis en Espagne à une retenue à la source à un taux qui ne devrait pas excéder 15%.

Sous réserve des formalités conventionnelles, les dividendes distribués par l'Initiateur aux actionnaires fiscalement domiciliés en France seront soumis à l'impôt en France dans les conditions décrites ci-dessous.

L'imposition des dividendes perçus par les personnes physiques est effectuée en deux temps :

- l'année de leur versement, les revenus donnent lieu à un prélèvement forfaitaire non libératoire perçu à titre d'acompte ;
- l'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

*Prélèvement forfaitaire non libératoire*

Les dividendes sont soumis lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu dû l'année suivante.

En effet, en application de l'article 117 quater du CGI, sous réserve des exceptions visées ci-après, les personnes physiques domiciliées en France sont assujetties à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % sur le montant brut des revenus distribués. Pour les revenus de source étrangère, le montant brut des revenus comprend le cas échéant, le crédit d'impôt conventionnel. Ce crédit d'impôt est imputable non pas sur le prélèvement mais sur le montant de l'impôt sur le revenu liquidé au vu de la déclaration d'ensemble des revenus.

Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, au plus tard le 15 du mois suivant celui du paiement des revenus, soit par le contribuable lui-même, soit par la personne qui assure le paiement des revenus, lorsqu'elle est établie dans un Etat membre de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qu'elle a été mandatée à cet effet par le contribuable.

Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, est inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 quater du CGI, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le

paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions, en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-20-10 à jour du 20 décembre 2019.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux montants mentionnés au paragraphe ci-avant sont assujetties au prélèvement.

Le prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu et, le cas échéant, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Il constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt dû l'année suivante. Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités d'imposition des revenus d'actions nouvelles de l'Initiateur qui leur sont applicables.

Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités d'imputation de cette retenue à la source sur le montant de leur impôt sur le revenu.

#### *Impôt sur le revenu*

Le montant brut des dividendes issus de bénéficiaires autres que ceux exonérés en application du régime SOCIMI ou ceux issus de bénéficiaires exonérés en application du régime SOCIMI sont soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 % sans abattement.

Toutefois, en application du 2 de l'article 200 A du CGI, les contribuables ont la possibilité d'exercer une option expresse et irrévocable dans le délai de dépôt de leur déclaration d'impôt sur le revenu de l'année concernée, afin que ces dividendes soient pris en compte pour la détermination de leur revenu net global qui sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et s'applique sur une base annuelle à l'ensemble des revenus d'investissement et des revenus de capitaux mobiliers entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire susvisé de 12,8 % et réalisés au titre d'une même année.

Lorsque l'option globale pour le barème progressif a été exercée, un abattement de 40% est pratiqué sur le montant brut des dividendes lorsqu'ils sont issus de bénéficiaires autres que ceux exonérés en application du régime SOCIMI. Le montant brut des dividendes exonérés en application du régime des SOCIMI ne sera pas éligible à l'abattement de 40 % susvisé et sera donc pris en compte, en intégralité, pour la détermination du revenu global de l'actionnaire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour déterminer les conséquences de cette option.

### *Prélèvements sociaux*

Les dividendes sont également soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2 % qui se décompose comme suit :

- 9.2% au titre de la CSG ;
- 0,5% au titre de la CRDS ;
- 7.5% au titre du prélèvement de solidarité.

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités déclaratives et de paiement des prélèvements sociaux qui leur sont applicables.

### *Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus*

Le montant brut des dividendes reçus sera également inclus (avant application de l'abattement de 40 % le cas échéant) dans le revenu fiscal de référence du contribuable, qui pourra être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus aux taux de 3 % ou 4 % comme expliqué ci-dessus à la Section 2.13.1 « Régime de droit commun ».

### *Crédit d'impôt*

Si une retenue à la source est pratiquée en Espagne sur le montant des dividendes versés, les actionnaires devraient en application de l'article 24-1-a-ii. de la Convention, bénéficier en France d'un crédit d'impôt. Le montant de ce crédit d'impôt serait égal au montant de la retenue à la source en Espagne dans la limite du montant de l'impôt français correspondant à ces dividendes.

En application de la doctrine administrative, si les crédits d'impôts étrangers s'imputent, en premier lieu sur l'impôt sur le revenu, l'excédent éventuel devrait ensuite s'imputer sur les prélèvements sociaux (doctrine administrative publiée au BOFiP - BOI-INT-CVB-DZA-60 n°20 à jour du 26 décembre 2014<sup>22</sup> et BOI-INT-DG-20-20-100 n°110 à jour du 19 février 2020<sup>23</sup>).

Les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le crédit d'impôt qui leur est imputable le cas échéant et les modalités d'application de ce crédit d'impôt.

Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

### **Taux minimum d'imposition des dividendes requis en application du régime fiscal espagnol des SOCIMI et obligations déclaratives et de paiement spécifiques qui en résultent pour les actionnaires détenant plus de 5% du capital social de l'Initiateur (Obligations Fiscales Spécifiques SOCIMI des Actionnaires Importants)**

En application du régime fiscal espagnol SOCIMI, l'Initiateur est redevable d'un prélèvement fiscal spécial de 19% (« **Prélèvement Espagnol de 19%** ») sur les dividendes qu'il verse à des actionnaires (« **Actionnaires à Prélèvement SOCIMI** ») détenant au moins 5% de son capital et qui supportent, à raison de ces dividendes, une imposition effective inférieure à 10% (« **Imposition Minimale SOCIMI** »). Par application des statuts de l'Initiateur, dans

---

<sup>22</sup> A propos de la convention fiscale conclue entre la France et l'Algérie.

<sup>23</sup> A propos des modalités d'imputation des doubles impositions afférentes aux prélèvements sociaux des non-résidents.

l'hypothèse où ce prélèvement est dû, il est mis à la charge exclusive du ou des Actionnaires à Prélèvement SOCIMI concernés, notamment par voie de retenue opérée sur la quote-part de dividende qui leur revient. Afin d'assurer la correcte application de ces dispositions, les actionnaires de l'Initiateur qui détiennent au moins 5% de son capital sont statutairement tenus d'une obligation annuelle d'information et de justification auprès de l'Initiateur des modalités et du taux effectif d'imposition des dividendes qu'ils perçoivent ou ont vocation à percevoir de l'Initiateur.

Tout actionnaire de l'Initiateur détenant ou ayant vocation à détenir 5% au moins du capital de l'Initiateur doit contacter son conseiller fiscal habituel afin de déterminer les conséquences, à son niveau, des Obligations Fiscales Spécifiques SOCIMI des Actionnaires Importants.

### **Plus-values**

Le régime applicable à la cession des actions de l'Initiateur sera déterminé en fonction de la nature de ces actions : si l'Initiateur constitue une société à prépondérance immobilière en France ou en Espagne au sens de la Convention.

*Hypothèse 1 : l'Initiateur constitue une société à prépondérance immobilière en France au sens de la Convention*

En application de l'article 13-1-b. de la Convention les gains provenant de l'aliénation d'actions, dans une société dont l'actif est principalement constitué directement ou par l'interposition d'une ou plusieurs autres personnes morales, de biens immobiliers situés en France ou de droits portant sur de tels biens sont imposables en France<sup>24</sup>.

Ces plus-values seront soumises à l'impôt en France dans les conditions décrites ci-dessous.

La cession par une personne physique domiciliée en France de titres de sociétés étrangères relève en principe du régime des plus-values sur cessions de valeurs mobilières.

Les règles décrites ci-dessus à la Section 2.13.1 « Régime de droit commun » en matière d'impôt sur le revenu, de prélèvements sociaux et de contribution exceptionnelle sur les hauts revenus s'appliquent.

Ces gains pourraient aussi être imposables en Espagne. Toutefois, selon l'article 13 de la Convention, ces gains ne devraient pas être imposables en Espagne, particulièrement si les actionnaires n'ont détenu à aucun moment au cours de l'année précédant la cession y compris à cette date 25% ou plus du capital de l'Initiateur.

Toutefois, si tel n'était pas le cas et que ces gains étaient aussi imposés en Espagne, les actionnaires devraient en application de l'article 24-1-a-ii. de la Convention, bénéficier en

---

<sup>24</sup> La notion de prépondérance immobilière au sens de la Convention devrait être précisée lors de l'entrée en vigueur entre la France et l'Espagne de la Convention multilatérale pour la mise en œuvre des mesures relatives aux conventions fiscales pour prévenir l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfices (le « MLI »). En effet, l'article 13-1-b. de la Convention devrait être remplacé par l'article 9.4. du MLI rédigé dans les termes suivants : « Les gains qu'un résident d'une Juridiction contractante tire de l'aliénation d'actions ou de droits ou participations similaires, tels que des droits ou participations dans une société de personnes, une fiducie (ou un trust), sont imposables dans l'autre Juridiction contractante si, à tout moment au cours des 365 jours qui précèdent l'aliénation, ces actions, droits ou participations similaires tirent directement ou indirectement plus de 50 pour cent de leur valeur de biens immobiliers (immeubles) situés dans cette autre Juridiction contractante. » La France et l'Espagne ont signé le MLI. Mais si la France l'a déjà ratifié, l'Espagne ne l'a pas encore fait à ce jour. La date d'entrée en vigueur du MLI entre la France et l'Espagne n'est donc pas encore connue à ce jour.

France d'un crédit d'impôt. Le montant de ce crédit d'impôt sera égal au montant de l'impôt espagnol dans la limite du montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

Les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le régime fiscal qui leur est applicable.

*Hypothèse 2 : l'Initiateur constitue une société à prépondérance immobilière en Espagne au sens de la Convention*

En application de l'article 13-1-b. de la Convention les gains provenant de l'aliénation d'actions, dans une société dont l'actif est principalement constitué directement ou par l'interposition d'une ou plusieurs autres personnes morales, de biens immobiliers situés en Espagne ou de droits portant sur de tels biens sont imposables en Espagne<sup>25</sup>.

Le droit interne espagnol prévoit une exonération des gains provenant de la cession d'actions de sociétés cotées. Toutefois, cette exonération ne s'applique pas aux actionnaires qui détiennent 5% ou plus dans une société relevant du régime SOCIMI.

En conséquence, les plus-values réalisées par des actionnaires qui détiennent moins de 5% des actions de l'Initiateur seront exonérées en Espagne. En revanche, les plus-values réalisées par des actionnaires qui détiennent au moins 5% des actions de l'Initiateur seront imposées à un taux de 19% en Espagne. Toutefois, la Convention ne prévoit pas une imposition exclusive en Espagne. Ainsi, ces gains seront aussi imposables en France.

Ces plus-values seront ainsi soumises à l'impôt en France dans les conditions décrites ci-dessus à la Section 2.13.1 « Régime de droit commun » en matière d'impôt sur le revenu, de prélèvements sociaux et de contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

En cas d'imposition en Espagne, les actionnaires devraient en application de l'article 24-1-a-ii. de la Convention, bénéficier en France d'un crédit d'impôt. Le montant de ce crédit d'impôt sera égal au montant de l'impôt espagnol dans la limite du montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

Les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le régime fiscal qui leur est applicable.

#### **Impôt sur la fortune immobilière (« IFI »)**

Les actions de SIIC échappent à l'imposition lorsque l'actionnaire détient directement et le cas échéant indirectement, seul ou conjointement avec les membres de son foyer fiscal moins de 5% du capital et des droits de vote de la SIIC (article 972 ter du CGI).

---

<sup>25</sup> La notion de prépondérance immobilière au sens de la Convention devrait être précisée lors de l'entrée en vigueur entre la France et l'Espagne de la Convention multilatérale pour la mise en œuvre des mesures relatives aux conventions fiscales pour prévenir l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfices (le « MLI »). En effet, l'article 13-1-b. de la Convention devrait être remplacé par l'article 9.4. du MLI rédigé dans les termes suivants : « Les gains qu'un résident d'une Juridiction contractante tire de l'aliénation d'actions ou de droits ou participations similaires, tels que des droits ou participations dans une société de personnes, une fiducie (ou un trust), sont imposables dans l'autre Juridiction contractante si, à tout moment au cours des 365 jours qui précèdent l'aliénation, ces actions, droits ou participations similaires tirent directement ou indirectement plus de 50 pour cent de leur valeur de biens immobiliers (immeubles) situés dans cette autre Juridiction contractante. » La France et l'Espagne ont signé le MLI. Mais si la France l'a déjà ratifié, l'Espagne ne l'a pas encore fait à ce jour. La date d'entrée en vigueur du MLI entre la France et l'Espagne n'est donc pas encore connue à ce jour.

Cette exclusion s'applique dans les mêmes conditions aux sociétés étrangères présentant les mêmes caractéristiques établies dans un Etat de l'EEE ou dans un état ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative (doctrine administrative publiée au BOFiP - BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°210 à jour du 8 juin 2018).

Les actions de l'Initiateur détenues par des personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé ne seront pas comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'IFI, sous réserve que ces personnes physiques détiennent directement ou indirectement moins de 5% du capital et des droits de vote de l'Initiateur.

## **2.14.2. Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France et soumis à l'impôt sur les sociétés**

### **Dividendes**

En application de l'article 10 de la Convention, les dividendes distribués aux actionnaires fiscalement domiciliés en France sont en principe imposables en France et soumis à une retenue à la source en Espagne qui ne devrait pas excéder 15% (article 10-1 et 10-2-a. de la Convention).

Toutefois, lorsque le bénéficiaire effectif des dividendes est une société soumise à l'impôt sur les sociétés qui détient au moins 10% du capital de l'Initiateur, aucune retenue à la source n'est prélevée au titre des dividendes provenant de telles participations (article 10-2-b. de la Convention). Dans ce cas, les dividendes distribués aux actionnaires fiscalement domiciliés en France sont uniquement imposables en France.

Dans tous les cas, les dividendes distribués par l'Initiateur aux actionnaires qui sont des personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés en France, sont soumis à l'impôt sur les sociétés en France dans les conditions suivantes.

Le montant brut des dividendes reçus et prélevés sur les bénéfices exonérés en application du régime SOCIMI est compris dans le résultat imposable de ces actionnaires au taux de droit commun. Les règles décrites ci-dessus à la Section 2.13.2 « Régime de droit commun » en matière de taux d'impôt sur les sociétés s'appliquent.

Ces dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés ne sont pas éligibles au régime des sociétés mères et filiales tel que prévu par les articles 145 et 216 du CGI.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le taux qui leur est applicable.

Si une retenue à la source est néanmoins pratiquée en Espagne sur le montant des dividendes versés, les actionnaires devraient en application de l'article 24-1-a-ii. de la Convention, bénéficier en France d'un crédit d'impôt. Le montant de ce crédit d'impôt sera égal au montant de la retenue à la source en Espagne au taux de 15% dans la limite du montant de l'impôt français correspondant à ces dividendes.

Le montant maximum du crédit d'impôt imputable est égal à l'impôt sur les sociétés dans la base duquel les revenus sont compris (règle du butoir). Il est calculé par application du taux d'imposition relatif aux revenus concernés (contribution sociale sur les bénéfices en sus) au montant net réel des revenus.

Le crédit d'impôt n'est pas toujours égal à la retenue à la source étrangère en raison du mécanisme du plafonnement. Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt français,

l'imputation est limitée à ce dernier montant. Mais si le crédit d'impôt est inférieur, il est retenu pour sa totalité.

Les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le crédit d'impôt qui leur est imputable et les modalités d'application de ce crédit d'impôt le cas échéant.

De façon générale, les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

**Taux minimum d'imposition des dividendes requis en application des régimes fiscaux espagnol des SOCIMI et français des SIIC et obligations déclaratives et de paiement spécifiques qui en résultent pour les actionnaires détenant plus de 5% du capital social de l'Initiateur (« Obligations Fiscales Spécifiques SOCIMI et SIIC des Actionnaires Importants »)**

En application du régime fiscal espagnol SOCIMI, l'Initiateur est redevable du Prélèvement Espagnol de 19% sur les dividendes qu'il verse à des Actionnaires à Prélèvement SOCIMI détenant au moins 5% de son capital et qui supportent, à raison de ces dividendes, l'Imposition Minimale SOCIMI. Par application des statuts de l'Initiateur, dans l'hypothèse où ce prélèvement est dû, il est mis à la charge exclusive du ou des Actionnaires à Prélèvement SOCIMI concernés, notamment par voie de retenue opérée sur la quote-part de dividende qui leur revient. Afin d'assurer la correcte application de ces dispositions, les actionnaires de l'Initiateur qui détiennent plus de 5% de son capital sont statutairement tenus d'une obligation annuelle d'information et de justification auprès de l'Initiateur des modalités et du taux effectif d'imposition des dividendes qu'ils perçoivent ou ont vocation à percevoir de l'Initiateur.

Par ailleurs, en application du régime fiscal français SIIC auquel est soumis la Société, cette dernière est redevable d'un prélèvement fiscal spécial de 20% (« **Prélèvement Français de 20%** ») sur les dividendes qu'elle verse à des actionnaires (« **Actionnaires à Prélèvement SIIC** »), autres que des personnes physiques, détenant au moins 10% de son capital et qui supportent, à raison de ces dividendes distribués par la Société, une imposition inférieure à 1/3 de l'impôt sur les sociétés français qui serait dû à raison des mêmes dividendes par une société française dans les conditions de droit commun, soit actuellement une imposition inférieure à 8,83 ou 9,17<sup>26</sup>% (« **Imposition Minimale SIIC** »). Par application des statuts de la Société, dans l'hypothèse où ce prélèvement est dû, il est mis à la charge exclusive du ou des Actionnaires à Prélèvement SIIC concernés, notamment par voie de retenue opérée sur la quote-part de dividendes de la Société qui leur revient. Par voie d'exception l'Initiateur, en sa qualité de société soumise à une obligation de redistribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit de la Société, et malgré le régime d'exonération dont elle bénéficie en sa qualité de SOCIMI à raison de ces mêmes dividendes, n'est pas un Actionnaire à Prélèvement SIIC à la condition que chacun de ses propres actionnaires détenant au moins 10% de son capital soit soumis, à son niveau, à une imposition supérieure au égale à l'Imposition Minimale SIIC à raison des dividendes distribués par l'Initiateur et que cette dernière société en justifie régulièrement auprès de la

---

<sup>26</sup> Pour les sociétés réalisant moins de 250 millions de chiffres d'affaires, le taux de droit commun de l'IS est actuellement de 26,5 % pour 2021 (et de 25% pour 2022) et pour les sociétés ou réalisant plus de 250 millions de chiffre d'affaires, au le taux de droit commun de l'IS est actuellement de 27,5 % pour 2021 (et 25% pour 2022).

Société. Par application des statuts de l'Initiateur, dans l'hypothèse où elle serait redevable envers la Société du Prélèvement Français de 20% à raison des dividendes qu'elle perçoit de la Société en raison du fait qu'un ou plusieurs de ses propres actionnaires n'est pas soumis à l'Imposition Minimale SIIC à raison des dividendes distribués par l'Initiateur (« **Actionnaires de l'Initiateur à Prélèvement SIIC** »), ce Prélèvement Français de 20% est mis à la charge exclusive des Actionnaires de l'Initiateur à Prélèvement SIIC concernés, notamment par voie de retenue opérée sur la quote-part de dividendes de l'Initiateur qui leur revient. Afin d'assurer la correcte application de ces dispositions, les actionnaires de l'Initiateur qui détiennent plus de 10% de son capital sont statutairement tenus d'une obligation d'information et de justification auprès de l'Initiateur des modalités et du taux effectif d'imposition des dividendes qu'ils perçoivent ou ont vocation à percevoir de l'Initiateur.

Tout actionnaire de l'Initiateur détenant ou ayant vocation à détenir 5% au moins du capital de l'Initiateur doit contacter son conseiller fiscal habituel afin de déterminer les conséquences, à son niveau, des Obligations Fiscales Spécifiques SOCIMI et SIIC des Actionnaires Importants.

### **Plus-values**

Le régime applicable à la cession des actions de l'Initiateur sera déterminé en fonction de la nature de ces actions : si l'Initiateur constitue une société à prépondérance immobilière en France ou en Espagne au sens de la Convention.

*Hypothèse 1 : l'Initiateur constitue une société à prépondérance immobilière en France au sens de la Convention*

En application de l'article 13-1-b. de la Convention les gains provenant de l'aliénation d'actions, dans une société dont l'actif est principalement constitué directement ou par l'interposition d'une ou plusieurs autres personnes morales, de biens immobiliers situés en France ou de droits portant sur de tels biens sont imposables en France<sup>27</sup>.

Ces plus-values seront soumises à l'impôt en France dans les conditions décrites ci-dessous.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'actions de l'Initiateur sont en principe comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun tel que décrit ci-dessus à la Section 2.13.2 « Régime de droit commun ».

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour déterminer le taux qui leur est applicable.

---

<sup>27</sup> La notion de prépondérance immobilière au sens de la Convention devrait être précisée lors de l'entrée en vigueur entre la France et l'Espagne de la Convention multilatérale pour la mise en œuvre des mesures relatives aux conventions fiscales pour prévenir l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfices (le « **MLI** »). En effet, l'article 13-1-b. de la Convention devrait être remplacé par l'article 9.4. du MLI rédigé dans les termes suivants : « *Les gains qu'un résident d'une Juridiction contractante tire de l'aliénation d'actions ou de droits ou participations similaires, tels que des droits ou participations dans une société de personnes, une fiducie (ou un trust), sont imposables dans l'autre Juridiction contractante si, à tout moment au cours des 365 jours qui précèdent l'aliénation, ces actions, droits ou participations similaires tirent directement ou indirectement plus de 50 pour cent de leur valeur de biens immobiliers (immeubles) situés dans cette autre Juridiction contractante.* » La France et l'Espagne ont signé le MLI. Mais si la France l'a déjà ratifié, l'Espagne ne l'a pas encore fait à ce jour. La date d'entrée en vigueur du MLI entre la France et l'Espagne n'est donc pas encore connue à ce jour.

Nonobstant ce qui précède, l'Initiateur étant une société cotée à prépondérance immobilière selon les dispositions de l'article 219 I sexies 0 bis du CGI<sup>28</sup>, la plus-value nette de cession réalisée pourra être imposée au taux réduit de 19 % en application des dispositions de l'article 219 I-a du CGI si elle porte sur des actions détenues depuis au moins deux (2) ans ayant la nature de titres de participation au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI. Ce taux sera majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 ter ZC du CGI).

Les personnes susceptibles d'être concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier si les actions qu'ils détiennent constituent ou non des « titres de participation » au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI.

Les conditions d'utilisation des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables sont également invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel sur ce point.

Les actionnaires de l'Initiateur sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

Ces gains pourraient aussi être imposables en Espagne. Toutefois, selon l'article 13 de la Convention, ces gains ne devraient pas être imposables en Espagne, particulièrement si les actionnaires n'ont détenu à aucun moment au cours de l'année précédant la cession y compris à cette date 25% ou plus du capital de l'Initiateur.

Toutefois, si tel n'était pas le cas et que ces gains étaient aussi imposés en Espagne, les actionnaires devraient en application de l'article 24-1-a-ii. de la Convention, bénéficier en France d'un crédit d'impôt. Le montant de ce crédit d'impôt sera égal au montant de l'impôt espagnol dans la limite du montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

Le montant maximum du crédit d'imputable est égal à l'impôt sur les sociétés dans la base duquel les revenus sont compris (règle du butoir). Il est calculé par application du taux d'imposition relatif aux revenus concernés (contribution sociale sur les bénéficiaires en sus) au montant net réel des revenus.

Le crédit d'impôt n'est pas toujours égal à la retenue à la source étrangère en raison du mécanisme du plafonnement. Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt français, l'imputation est limitée à ce dernier montant. Mais si le crédit d'impôt est inférieur, il est retenu pour sa totalité.

Les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le crédit d'impôt qui leur est imputable et les modalités d'application de ce crédit d'impôt.

De façon générale, les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

---

<sup>28</sup> Selon les dispositions de l'article 219 I sexies-0 bis du CGI, sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de cession des titres, ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50% de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L.313-7 du code monétaire et financier (CoMoFi).

*Hypothèse 2 : l'Initiateur constitue une société à prépondérance immobilière en Espagne au sens de la Convention*

En application de l'article 13-1-b. de la Convention les gains provenant de l'aliénation d'actions, dans une société dont l'actif est principalement constitué directement ou par l'interposition d'une ou plusieurs autres personnes morales, de biens immobiliers situés en Espagne ou de droits portant sur de tels biens sont imposables en Espagne<sup>29</sup>.

Le droit interne espagnol prévoit une exonération des gains provenant de la cession d'actions de sociétés cotées. Cette exonération ne s'applique pas aux actionnaires qui détiennent 5% ou plus dans une société relevant du régime SOCIMI.

En conséquence, les plus-values réalisées par des actionnaires qui détiennent moins de 5% des actions de l'Initiateur seront exonérées en Espagne. En revanche, les plus-values réalisées par des actionnaires qui détiennent au moins 5% des actions de l'Initiateur seront imposées à un taux de 19%.

Toutefois, la Convention ne prévoit pas une imposition exclusive en Espagne. Ainsi, ces gains seront aussi imposables en France dans les conditions décrites ci-dessous.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'actions de l'Initiateur sont en principe comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun tel que décrit ci-dessus à la Section 2.13.2 « Régime de droit commun ».

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour déterminer le taux qui leur est applicable.

Nonobstant ce qui précède, l'Initiateur étant une société cotée à prépondérance immobilière selon les dispositions de l'article 219 I sexies 0 bis du CGI<sup>30</sup>, la plus-value nette de cession réalisée pourra être imposée au taux réduit de 19 % en application des dispositions de l'article 219 I-a du CGI si elle porte sur des actions détenues depuis au moins deux (2) ans ayant la nature de titres de participation au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI. Ce taux sera majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 ter ZC du CGI).

Les personnes susceptibles d'être concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier si les actions qu'ils détiennent constituent ou non des « titres de participation » au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI.

---

<sup>29</sup> La notion de prépondérance immobilière au sens de la Convention devrait être précisée lors de l'entrée en vigueur entre la France et l'Espagne de la Convention multilatérale pour la mise en œuvre des mesures relatives aux conventions fiscales pour prévenir l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfices (le « MLI »). En effet, l'article 13-1-b. de la Convention devrait être remplacé par l'article 9.4. du MLI rédigé dans les termes suivants : « Les gains qu'un résident d'une Juridiction contractante tire de l'aliénation d'actions ou de droits ou participations similaires, tels que des droits ou participations dans une société de personnes, une fiducie (ou un trust), sont imposables dans l'autre Juridiction contractante si, à tout moment au cours des 365 jours qui précèdent l'aliénation, ces actions, droits ou participations similaires tirent directement ou indirectement plus de 50 pour cent de leur valeur de biens immobiliers (immeubles) situés dans cette autre Juridiction contractante. » La France et l'Espagne ont signé le MLI. Mais si la France l'a déjà ratifié, l'Espagne ne l'a pas encore fait à ce jour. La date d'entrée en vigueur du MLI entre la France et l'Espagne n'est donc pas encore connue à ce jour.

<sup>30</sup> Selon les dispositions de l'article 219 I sexies-0 bis du CGI, sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de cession des titres, ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50% de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L.313-7 du code monétaire et financier (CoMoFi).

Les conditions d'utilisation des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables sont également invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel sur ce point.

En cas d'imposition en Espagne, les actionnaires devraient en application de l'article 24-1-a-ii. de la Convention, bénéficier en France d'un crédit d'impôt. Le montant de ce crédit d'impôt sera égal au montant de l'impôt espagnol dans la limite du montant de l'impôt français correspondant à ces revenus. Les règles décrites ci-dessus en matière de crédit d'impôt s'appliquent.

Les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le crédit d'impôt qui leur est imputable et les modalités d'application de ce crédit d'impôt.

De façon générale, les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

### **2.14.3. Autres situations**

Les titulaires d'actions de l'Initiateur soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

### **2.14.4. Taxe sur les transactions financières**

Depuis janvier 2021 une taxe sur les transactions financières au taux de 0.2% s'applique en Espagne (la « **TTF Espagnole** ») sur les acquisitions d'actions d'entreprises espagnoles dont la capitalisation boursière dépasse 1 000 millions d'euros au 1er décembre de l'année précédant l'acquisition. Toutefois, de nombreux cas d'exonération existent. Il conviendra d'analyser si la TTF Espagnole serait susceptible de s'appliquer lors de la cession des actions de l'Initiateur.

## **3. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DES TERMES DE L'OFFRE**

Les éléments d'appréciation présentés prennent comme hypothèse que les actions Colonial seront émises coupon 2020 détaché (dividende de 0,22 euros par action au titre de l'exercice 2020 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires de Colonial convoquée sur première convocation le 27 juin 2021 ou sur seconde convocation le 28 juin 2021, dont le détachement devrait intervenir jusqu'au 9 juillet 2021).

### **3.1. Informations préliminaires**

#### **3.1.1. Termes de l'Offre**

L'Initiateur offre aux actionnaires de SFL une somme en numéraire de 46,66 euros et de 5 actions ordinaires nouvelles Colonial (coupon 2020 détaché) contre 1 action SFL (coupon 2020 détaché).

La contre-valeur implicite des actions SFL ressortant de l'Offre s'établit à 91,6 euros<sup>31</sup> sur la base du cours de bourse de Colonial au 2 juin 2021 (coupon 2020 détaché)<sup>32</sup>, soit une prime de 45,0 % par rapport au cours de bourse de SFL au 2 juin 2021<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> Contre-valeur calculée selon la formule suivante : 5 actions Colonial + 46,66 euros

<sup>32</sup> Cours de Colonial : 9,0 euros (9,2 euros retraité du dividende de 0,22 euros par action prévu au titre de l'exercice 2020)

<sup>33</sup> Cours de SFL : 63,2 euros (dividende de 2,10 euros par action au titre de l'exercice 2020 détaché le 27 avril 2021)

### **3.1.2. Nombre d'actions retenu**

Le nombre d'actions Colonial retenu est le nombre d'actions ordinaires émises tel que communiqué par Colonial au 31 décembre 2020, soit 508 114 781 actions.

Le nombre d'actions SFL retenu est le nombre d'actions ordinaires émises tel que communiqué par SFL au 31 mai 2021, soit 46 528 974 actions.

Conformément à la présentation retenue par Colonial et SFL, le nombre d'actions utilisé pour les calculs des actifs nets réévalués par action est le nombre d'actions ordinaires émises.

### **3.1.3. Sources d'information**

Les éléments d'appréciation ont été établis sur la base d'informations publiques disponibles sur Colonial et SFL, ainsi que sur leur secteur d'activité et leurs concurrents.

Les analyses s'appuient spécifiquement sur les sources d'information suivantes :

- les documents de référence et rapports financiers annuels des sociétés au 31 décembre 2020 ;
- les présentations et communiqués de presse annuels des sociétés ;
- les bases de données suivantes : site internet des sociétés, Bloomberg, Capital IQ.

Il n'entrait pas dans la mission des banques présentatrices de vérifier ou de soumettre ces informations à une vérification indépendante, ou de vérifier ou d'évaluer les actifs et/ou passifs des sociétés.

## **3.2. Méthodes**

### **3.2.1. Méthodes retenues pour l'appréciation des termes de l'Offre**

Les éléments d'appréciation ont été établis sur la base d'une analyse multicritères reposant sur des méthodes d'évaluation usuelles et appropriées au secteur des sociétés foncières.

À titre principal :

- Approche par référence aux cours de bourse historiques ;
- Approche par référence aux actifs nets réévalués EPRA par action ;
- Approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables ;
- Approche par référence aux transactions récentes sur le capital.

À titre indicatif :

- Objectifs de cours des analystes financiers.

### **3.2.2. Méthodes écartées pour l'appréciation des termes de l'Offre**

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable : l'actif net comptable consolidé de Colonial et de SFL est proche de l'actif net réévalué dans la mesure où les deux sociétés ont opté pour la comptabilisation de leurs immeubles de placement à la juste valeur, comme la

possibilité leur en est offerte par la norme IAS 40. Par conséquent, l'approche par comparaison des actifs nets comptables n'a pas été retenue ;

- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des *Discounted Cash Flows* dite « DCF ») : cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'actif économique d'une entreprise par actualisation des flux futurs générés par cet actif diminuée de la valeur de marché de son endettement financier net. Parmi les méthodes de valorisation retenues figure la méthode de l'actif net réévalué qui repose sur la valorisation des actifs déterminée par les experts immobiliers. Ces derniers utilisent entre autres la méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles pour valoriser chaque actif. Dès lors, une approche de valorisation d'une société foncière par les flux qu'elle génère est redondante avec la méthode de l'actif net réévalué ;
- Actualisation des flux de dividendes : la référence au niveau futur de distribution de Colonial et de SFL n'apparaît pas pertinente car elle dépend de leur politique de distribution. Même si (i) le régime fiscal SOCIMI, adopté par Colonial, prévoit la distribution de 80 % des bénéfices distribuables issus des activités locatives et de 50 % des bénéfices liés à la cession d'immeubles ou d'actions, et (ii) le régime fiscal SIIC, adopté par SFL, implique une distribution de 95 % des bénéfices distribuables issus des activités locatives au cours de l'exercice suivant et de 70 % des bénéfices liés à la cession d'immeubles dans les deux prochains exercices, les sociétés immobilières disposent d'une certaine latitude quant à leur politique de distribution ;
- Multiples de transactions comparables : compte tenu de la part de titres Colonial remise dans l'Offre, les multiples induits par les transactions précédentes n'ont pas été retenus comme une référence pertinente. En effet, cette référence aurait conduit, afin de maintenir une perspective cohérente et homogène, à valoriser à la fois l'action Colonial et l'action SFL sur la base de multiples de transaction. Les transactions précédentes réalisées sur le capital de SFL fournissent néanmoins une perspective transactionnelle présentée ci-après.

### **3.3. Méthodes retenues à titre principal**

#### **3.3.1. Cours de bourse historiques**

L'analyse des cours de bourse a été menée au 2 juin 2021, soit le dernier jour de bourse avant la publication du communiqué annonçant le principe de l'opération.

Les actions Colonial sont admises aux négociations à la bourse de Barcelone et de Madrid, sous le code ISIN ES0139140174. Les volumes d'actions échangées sont significatifs et sont présentés ci-dessous :

Au 2 juin 2021	12 mois	9 mois	6 mois	3 mois	2 mois	1 mois
Volume moyen quotidien <sup>34</sup> ('000 actions)	1 584,9	1 566,0	1 324,3	1 430,7	1 278,2	1 211,7
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,54 %	0,53 %	0,45 %	0,49 %	0,44 %	0,41 %
Volumes cumulés ('000 actions)	407 315	299 103	166 866	91 564	53 684	27 869
Rotation totale du flottant <sup>35</sup> (%)	138,9 %	102,0 %	56,9 %	31,2 %	18,3 %	9,5 %
Rotation totale du capital <sup>36</sup> (%)	80,2 %	58,9 %	32,8 %	18,0 %	10,6 %	5,5 %
Cours moyen pondéré par les volumes <sup>37</sup>	7,6 €	7,7 €	8,0 €	8,3 €	8,4 €	8,6 €

Source : Bloomberg au 2 juin 2021, Société. Calculs effectués sur la base de 508 114 781 actions ordinaires composant le capital de Colonial au 31 décembre 2020 et d'un flottant de 293 168 952 actions<sup>38</sup>.

Le flottant de Colonial représentait 57,7 % des actions ordinaires au 31 décembre 2020<sup>38</sup>.

La moyenne des volumes échangés quotidiennement ressort à environ 1 584 884 actions sur les douze mois précédant le 2 juin 2021 et à environ 1 211 677 actions sur le mois précédant le 2 juin 2021.

Le total des titres échangés dans les douze mois précédant le 2 juin 2021 fait ressortir un taux de rotation du flottant de 138,9 % et un taux de rotation de l'ensemble du capital de 80,2 %.

<sup>34</sup> Volumes échangés sur les plateformes électroniques européennes

<sup>35</sup> Rotation totale du flottant définie comme volumes cumulés d'actions échangées / nombre d'actions composant le flottant

<sup>36</sup> Rotation totale du capital définie comme volumes cumulés d'actions échangées / nombre d'actions composant le capital

<sup>37</sup> Cours historiques ajustés des versements de dividendes effectués par la société

<sup>38</sup> Le flottant de Colonial n'inclut pas les actions ordinaires détenues par Qatar Investment Authority, Finacess Group, Aguila Ltd. et les actions auto-détenues

Les actions SFL sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris, sous le code ISIN FR0000033409. Les volumes d'actions échangées sont présentés ci-dessous :

<i>Au 2 juin 2021</i>	<b>12 mois</b>	<b>9 mois</b>	<b>6 mois</b>	<b>3 mois</b>	<b>2 mois</b>	<b>1 mois</b>
Volume moyen quotidien <sup>39</sup> ('000 actions)	1,3	1,5	1,4	1,4	1,6	1,5
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,06 %	0,06 %	0,06 %	0,06 %	0,07 %	0,07 %
Volumes cumulés ('000 actions)	339	277	176	88	65	35
Rotation totale du flottant <sup>40</sup> (%)	14,9 %	12,2 %	7,8 %	3,9 %	2,9 %	1,6 %
Rotation totale du capital <sup>41</sup> (%)	0,7 %	0,6 %	0,4 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %
Cours moyen pondéré par les volumes <sup>42</sup>	61,6 €	60,0 €	61,7 €	61,2 €	61,5 €	62,1 €

Source : Bloomberg au 2 juin 2021, Société. Calculs effectués sur la base de 46 528 974 actions ordinaires composant le capital de SFL au 31 mai 2021 et d'un flottant de 2 273 532 actions<sup>43</sup>.

Le flottant de SFL représentait 4,9% des actions ordinaires au 31 mai 2021<sup>43</sup>.

La moyenne des volumes échangés quotidiennement ressort à environ 1,318 actions sur les douze mois précédant le 2 juin 2021 et à environ 1,542 actions sur le mois précédant le 2 juin 2021.

Le total des titres échangés dans les douze mois précédant le 2 juin 2021 fait ressortir un taux de rotation du flottant de 14,9 % et un taux de rotation de l'ensemble du capital de 0,7 %. A ce titre, les actions SFL sont moins liquides que les actions Colonial.

La performance boursière comparée de Colonial et SFL sur les douze mois précédant le 2 juin 2021 est présentée ci-dessous. Le titre Colonial a progressé de l'ordre de 7,3 % tandis que le titre SFL a enregistré une baisse de l'ordre de 9,7 %.

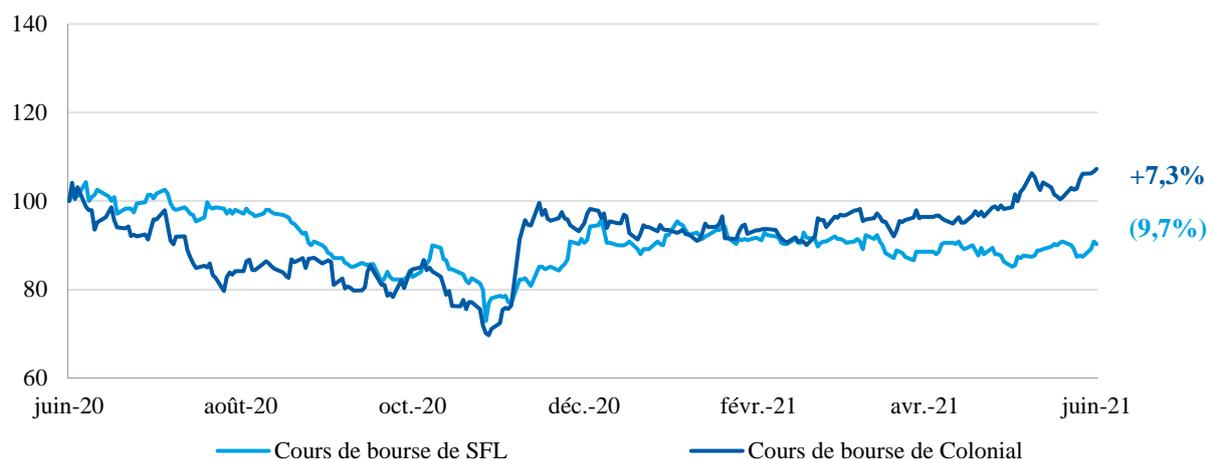
<sup>39</sup> Volumes échangés sur les plateformes électroniques européennes

<sup>40</sup> Rotation totale du flottant définie comme volumes cumulés d'actions échangées / nombre d'actions composant le flottant

<sup>41</sup> Rotation totale du capital définie comme volumes cumulés d'actions échangées / nombre d'actions composant le capital

<sup>42</sup> Cours historiques ajustés des versements de dividendes effectués par la société

<sup>43</sup> Le flottant de SFL n'inclut pas les actions ordinaires détenues par Immobiliaria Colonial SA, Predica, les affiliés du groupe Crédit Agricole et les actions auto-détenues



Source : Capital IQ au 2 juin 2021. Cours de bourse rebasés à 100.

Les valeurs implicites de l'Offre et les primes appréciées sur la base des cours de bourse historiques de Colonial et SFL au 2 juin 2021 s'établissent aux niveaux suivants :

Au 2 juin 2021	<u>Prix par action</u> <sup>44</sup>		<u>Contre-valeur de l'Offre</u>			
	SFL	Colonial	Composante titres	Composante numéraire	Contre-valeur	Prime induite
<b>Dernier cours de clôture</b>	<b>63,2 €</b>	<b>9,0 €</b>	<b>45,0 €</b>	<b>46,7 €</b>	<b>91,6 €</b>	<b>45,0 %</b>
Moyenne pondérée 1 mois <sup>45</sup>	62,1 €	8,6 €	43,1 €	46,7 €	<b>89,8 €</b>	44,7 %
Moyenne pondérée 2 mois <sup>45</sup>	61,5 €	8,4 €	41,9 €	46,7 €	<b>88,6 €</b>	44,1 %
Moyenne pondérée 3 mois <sup>45</sup>	61,2 €	8,3 €	41,3 €	46,7 €	<b>88,0 €</b>	43,8 %
Moyenne pondérée 6 mois <sup>45</sup>	61,7 €	8,0 €	40,2 €	46,7 €	<b>86,9 €</b>	40,9 %
Moyenne pondérée 9 mois <sup>45</sup>	60,0 €	7,7 €	38,4 €	46,7 €	<b>85,1 €</b>	41,7 %
Moyenne pondérée 12 mois <sup>45</sup>	61,6 €	7,6 €	38,1 €	46,7 €	<b>84,7 €</b>	37,5 %
Plus haut 12 mois	70,6 €	9,0 €	45,0 €	46,7 €	<b>91,6 €</b>	29,8 %
Plus bas 12 mois	49,3 €	5,8 €	28,8 €	46,7 €	<b>75,5 €</b>	53,1 %

Source : Capital IQ, Bloomberg au 2 juin 2021. Plus haut et plus bas des 12 mois sur la base des cours de clôture. Cours historiques ajustés des versements de dividendes des sociétés.

L'Offre fait ressortir une prime de 44,7 %, 43,8 % et 40,9 % par rapport à la moyenne des cours pondérés par les volumes de transactions sur respectivement un, trois et six mois.

<sup>44</sup> Cours de bourse ajustés des distributions de dividende au titre de l'exercice 2020

<sup>45</sup> Cours moyens pondérés par les volumes échangés sur les plateformes électroniques européennes

### 3.3.2. Actif net réévalué

L'approche par l'actif net réévalué, qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la société, constitue une référence centrale pour la valorisation des sociétés foncières. Colonial et SFL suivent les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) et distinguent :

- l'ANR de reconstitution ou EPRA Net Reinstatement Value (« ANR EPRA NRV ») ;
- l'ANR de continuation ou EPRA Net Tangible Assets (« ANR EPRA NTA ») ;
- l'ANR de liquidation ou EPRA Net Disposal Value (« ANR EPRA NDV »).

Ces trois indicateurs ont remplacé l'ANR EPRA et l'ANR triple net EPRA suite aux recommandations publiées par l'EPRA en octobre 2019. Il convient de noter que l'ANR EPRA NTA et l'ANR EPRA NDV sont respectivement très proches de l'ANR EPRA et l'ANR triple net EPRA.

Le passage des capitaux propres à l'ANR EPRA NDV de Colonial est présenté ci-dessous :

Capitaux propres part du groupe	5 401 m€
Réévaluation des investissements non-courants	64 m€
Plus-values latentes	10 m€
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	19 m€
Neutralisation des impôts différés	233 m€
Droits de mutation	471 m€
<b>EPRA NRV au 31 décembre 2020</b>	<b>6 198 m€</b>
<b>EPRA NRV par action au 31 décembre 2020</b>	<b>12,2 €</b>
<b>EPRA NRV par action au 31 décembre 2020 retraité de la distribution de dividende prévue au titre de l'exercice 2020</b>	<b>12,0 €</b>
Neutralisation des droits de mutation	(471) m€
<b>EPRA NTA au 31 décembre 2020</b>	<b>5 728 m€</b>
<b>EPRA NTA par action au 31 décembre 2020</b>	<b>11,3 €</b>
<b>EPRA NTA par action au 31 décembre 2020 retraité de la distribution de dividende prévue au titre de l'exercice 2020</b>	<b>11,1 €</b>
Mise en juste valeur des instruments financiers	(19) m€
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	(280) m€
Impôts différés	(233) m€
<b>EPRA NDV au 31 décembre 2020</b>	<b>5 195 m€</b>
<b>EPRA NDV par action au 31 décembre 2020</b>	<b>10,2 €</b>
<b>EPRA NDV par action au 31 décembre 2020 retraité de la distribution de dividende prévue au titre de l'exercice 2020</b>	<b>10,0 €</b>

Source : Informations financières de la société. Sur la base de 508 114 781 actions ordinaires composant le capital de Colonial au 31 décembre 2020 et d'un dividende par action de 0,22 euros au titre de l'exercice 2020.

Le passage des capitaux propres à l'ANR EPRA NDV de SFL est présenté ci-dessous. Pour l'appréciation des termes de l'Offre, les droits de mutation ont été exclus de l'ANR EPRA NTA de SFL conformément à la méthodologie retenue par Colonial.

Capitaux propres part du groupe	4 647 m€
Effet dilutif de l'autocontrôle et des stocks options	3 m€
Plus-values latentes sur le patrimoine	22 m€
Plus-values latentes sur les actifs incorporels	2 m€
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	-
Neutralisation des impôts différés	109 m€
Droits de mutation	427 m€
<b>EPRA NRV 31 décembre 2020</b>	<b>5 210 m€</b>
<b>EPRA NRV par action au 31 décembre 2020</b>	<b>112,0 €</b>
<b>EPRA NRV par action au 31 décembre 2020 retraité de la distribution de dividende au titre de l'exercice 2020</b>	<b>109,9 €</b>
Neutralisation des actifs incorporels reconnus en IFRS	(1) m€
Neutralisation des plus-values latentes sur les actifs incorporels	(2) m€
<b>EPRA NTA publié au 31 décembre 2020</b>	<b>5 206 m€</b>
Neutralisation des droits de mutation	(427) m€
<b>EPRA NTA ajusté au 31 décembre 2020</b>	<b>4 779 m€</b>
<b>EPRA NTA par action ajusté au 31 décembre 2020</b>	<b>102,7 €</b>
<b>EPRA NTA par action ajusté au 31 décembre 2020 retraité de la distribution de dividende au titre de l'exercice 2020</b>	<b>100,6 €</b>
Actifs incorporels reconnus en IFRS	1 m€
Mise en juste valeur des instruments financiers	-
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	(76) m€
Impôts différés	(109) m€
<b>EPRA NDV au 31 décembre 2020</b>	<b>4 596 m€</b>
<b>EPRA NDV par action au 31 décembre 2020</b>	<b>98,8 €</b>
<b>EPRA NDV par action au 31 décembre 2020 retraité de la distribution de dividende au titre de l'exercice 2020</b>	<b>96,7 €</b>

Source : Informations financières de la société. Sur la base de 46 528 974 actions ordinaires composant le capital de SFL au 31 décembre 2020 et d'un dividende par action de 2,10 euros au titre de l'exercice 2020.

Les valeurs implicites de l'Offre et les primes appréciées sur la base des actifs nets réévalués de Colonial et SFL au 31 décembre 2020 ajustés des distributions de dividende au titre de l'exercice 2020 s'établissent aux niveaux suivants :

Au 31 décembre 2020	<u>Agrégat</u>		<u>Contre-valeur de l'Offre</u>			Prime induite
	SFL	Colonial	Composante titres	Composante numéraire	Contre-valeur	
ANR EPRA NRV <sup>46</sup>	109,9 €	12,0 €	59,9 €	46,7 €	<b>106,6 €</b>	(3,0) %
ANR EPRA NTA <sup>46</sup>	100,6 €	11,1 €	55,3 €	46,7 €	<b>101,9 €</b>	1,3 %
ANR EPRA NDV <sup>46</sup>	96,7 €	10,0 €	50,0 €	46,7 €	<b>96,7 €</b>	-

Source : Informations financières des sociétés.

La valeur implicite de l'Offre sur la base de l'ANR EPRA NDV de Colonial et SFL au 31 décembre 2020 ajusté des distributions de dividende au titre de l'exercice 2020 est en ligne avec l'ANR EPRA NDV de SFL au 31 décembre 2020 ajusté de la distribution de dividende au titre de l'exercice 2020.

### 3.3.3. Multiples boursiers de sociétés comparables

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer aux agrégats financiers de Colonial et de SFL les multiples observés sur un échantillon de sociétés foncières cotées comparables.

#### Constitution de l'échantillon

L'échantillon d'entreprises retenu pour valoriser SFL est constitué de sociétés cotées françaises partageant (i) le régime fiscal SIIC et (ii) une activité centrée sur l'immobilier de bureaux en France. Cet échantillon est composé de SIIC généralement considérées comme spécialistes dans les bureaux, ou possédant un portefeuille de bureaux significatif :

- **CeGeREAL** (devenu Vitura) : société foncière française disposant d'un patrimoine de 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2020 dont 100 % sur le segment des bureaux et 100 % à Paris ou en région parisienne. La capitalisation boursière de CeGeREAL s'élève à 0,6 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 2 juin 2021.
- **Covivio** : société foncière française disposant d'un patrimoine (part du groupe) de 17,1 milliards d'euros au 31 décembre 2020 dont 60 % dans le segment des bureaux. Les actifs bureaux français représentent 35 % du portefeuille total de Covivio et sont principalement situés à Paris et en région parisienne (87 %). La capitalisation boursière de Covivio s'élève à 7,4 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 2 juin 2021.
- **Gecina** : société foncière française disposant d'un patrimoine de 19,7 milliards d'euros au 31 décembre 2020 dont 81 % sur le segment des bureaux, principalement situés à

<sup>46</sup> Actifs nets réévalués retraités des distributions de dividende au titre de l'exercice 2020

Paris ou en région parisienne (97 %). La capitalisation boursière de Gecina s'élève à 9,8 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 2 juin 2021.

- **Icade** : société foncière française disposant d'un patrimoine (part du groupe) de 11,8 milliards d'euros au 31 décembre 2020 dont 72 % sur le segment des bureaux et des parcs d'activités situés principalement à Paris et en région parisienne. La capitalisation boursière d'Icade s'élève à 5,6 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 2 juin 2021.

Merlin Properties est la seule société espagnole de taille significative avec une forte exposition au segment des bureaux (50 % de son patrimoine au 31 décembre 2020). Néanmoins, Merlin Properties ne constitue pas un comparable pertinent pour Colonial dans la mesure où le cours de bourse de Merlin Properties est pénalisé notamment par (i) la forte exposition à l'immobilier de commerce (32% de son patrimoine au 31 décembre 2020) et (ii) un profil de croissance plus faible.

En l'absence de sociétés espagnoles cotées comparables à Colonial, l'échantillon d'entreprises retenu pour valoriser Colonial est identique à celui de SFL.

#### Agrégats analysés

Dans le cadre des sociétés foncières SIIC, les multiples les plus couramment analysés sont les primes / décotes sur l'ANR EPRA NDV, le multiple de Résultat Net Récurrent EPRA et le taux de rendement offert par le dividende. L'ANR EPRA NDV constituant un agrégat clé pour une société foncière, l'analyse de la prime / décote sur le dernier ANR EPRA NDV publié est l'indicateur le plus pertinent pour l'analyse des multiples boursiers.

Le tableau ci-dessous synthétise les valeurs observées sur l'échantillon de sociétés comparables de SFL :

Société	Cours de bourse au 2 juin 2021	ANR EPRA NDV par action publié au 31 décembre 2020	Décote du cours de bourse sur l'ANR EPRA NDV
CeGeREAL	39,4 €	44,3 €	(11,1) %
Covivio	78,4 €	89,3 €	(12,2) %
Gecina	133,4 €	163,0 €	(18,2) %
Icade	74,2 €	86,1 €	(13,9) %
<b>Moyenne</b>			<b>(13,8) %</b>

Source : Informations financières des sociétés, Capital IQ au 2 juin 2021.

#### Résultats

La valorisation de SFL et Colonial induite par la valorisation par rapport à l'ANR EPRA NDV des sociétés comparables est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	SFL	Colonial
Décote moyenne du cours de bourse sur l'ANR EPRA NDV au 2 juin 2021	(13,8) %	(13,8) %
ANR EPRA NDV au 31 décembre 2020 ajusté de la distribution de dividende au titre de l'exercice 2020	96,7 €	10,0 €
<b>Valorisation induite</b>	<b>83,3 €</b>	<b>8,6 €</b>

Source : Informations financières des sociétés, Capital IQ au 2 juin 2021.

Les valeurs implicites de l'Offre et les primes appréciées sur la base des multiples boursiers des sociétés comparables s'établissent aux niveaux suivants :

	<u>Agrégat</u>		<u>Contre-valeur de l'Offre</u>			
	SFL	Colonial	Composante titres	Composante numéraire	Contre-valeur	Prime induite
ANR EPRA NDV	83,3 €	8,6 €	43,1 €	46,7 €	<b>89,8 €</b>	7,8 %

### 3.3.4. Transactions récentes sur le capital

#### Transactions avec Predica

##### **Apport en nature par Predica à Colonial**

Colonial et Predica ont annoncé le 3 juin 2021 un accord portant sur :

- un apport en nature à Colonial par Predica de 2 328 644 actions SFL détenues par Predica, représentant environ 5,0 % du capital de SFL au 31 mai 2021 ;
- en échange de 22 494 701 actions ordinaires nouvelles Colonial à une parité d'échange fixée à 9,66 actions Colonial (coupon 2020 détaché) contre 1 action SFL (coupon 2020 détaché).

La parité d'échange retenue est basée sur la parité d'ANR EPRA NDV au 31 décembre 2020 ajusté des distributions de dividende au titre de l'exercice 2020.

La valeur implicite des actions SFL sur la base du cours de bourse de Colonial au 2 juin 2021 (coupon 2020 détaché) s'établit à 86,8 euros, soit une prime de 37,4 % par rapport au cours de bourse de SFL au 2 juin 2021.

##### **Echange d'actifs et rachat d'actions par SFL**

SFL et Predica ont annoncé le 3 juin 2021 un accord portant sur :

- le transfert par Predica à SFL (i) de l'intégralité de sa participation de 34 % (ainsi que de sa créance en compte courant) dans la SCI Washington, (ii) de l'intégralité de sa participation de 50 % (ainsi que de sa créance en compte courant) dans Parholding

S.A.S. et (iii) de 3 664 259 actions SFL détenues par Predica, représentant environ 7,9 % du capital de SFL au 31 mai 2021 ;

- en échange d'une participation de 49 % dans quatre nouvelles *joint-ventures* qui resteront détenues à 51 % par SFL, chacune d'entre elles détenant un actif<sup>47</sup>.

L'ensemble des opérations d'échange seront mises en œuvre sur la base d'une parité reposant sur l'ANR EPRA NDV au 31 décembre 2020 ajusté des distributions de dividende au titre de l'exercice 2020.

#### **Transaction avec Qatar Investment Authority**

En 2018, Colonial a acquis 22,2 % du capital de SFL auprès de Qatar Investment Authority, à l'issue d'une transaction intégrant :

- une composante titres : 7 536 507 actions SFL, soit 16,2 % du capital de SFL, échangées contre 56 523 803 actions Colonial à une parité de 7,5 actions Colonial pour 1 action SFL ;
- une composante numéraire : 2 787 475 actions SFL, soit 6,0 % du capital de SFL, échangées contre un montant de 203,5 millions d'euros à un prix de 73,0 euros par action.

La valeur implicite des actions SFL sur la base du cours de bourse de Colonial non affecté au 15 octobre 2018 s'est établi à 65,0 euros, soit une prime de 9,5 % par rapport au cours de bourse de SFL non affecté au 15 octobre 2018<sup>48</sup>.

### **3.4. Méthodes retenues à titre indicatif**

#### **3.4.1. Objectifs de cours des analystes financiers**

Le tableau ci-dessous présente le détail, au 2 juin 2021, des objectifs de cours des analystes financiers suivant Colonial et ayant actualisé leurs cours cibles après la publication des résultats annuels 2020 le 25 février 2021.

Le titre Colonial bénéficie d'un large suivi de la part des départements de recherche d'institutions financières et courtiers reconnus. Sur la base des dix-huit notes de recherche parues depuis le 25 février 2021, la fourchette de valorisation du titre Colonial s'établit entre 4,9 euros et 10,4 euros avec une moyenne de 8,9 euros et une médiane de 9,5 euros.

<b>Analyste financier</b>	<b>Date</b>	<b>Objectif de cours</b>
Société Générale	28 mai 2021	7,8 €
Goldman Sachs	27 mai 2021	10,1 €
AlphaValue	27 mai 2021	4,9 €
Kempen	20 mai 2021	9,8 €
Oddo BHF	18 mai 2021	9,5 €

<sup>47</sup> Les sociétés concernées sont (i) SAS Cloud détenant l'immeuble #cloud.paris, (ii) 92 Champs-Élysées détenant l'immeuble 92, Champs Élysées, (iii) SCI Paul Cézanne détenant l'immeuble Cézanne Saint-Honoré et (iv) SCI 103 Grenelle détenant l'immeuble 103 Grenelle.

<sup>48</sup> Les cours de bourse de Colonial et SFL étaient respectivement de 8,28 euros et 59,40 euros au 15 octobre 2018

Mirabaud Securities	18 mai 2021	6,5 €
Intermoney Valores	18 mai 2021	9,5 €
Alantra Equities	18 mai 2021	9,4 €
Bestinver Securities	18 mai 2021	9,2 €
Barclays	18 mai 2021	7,0 €
JB Capital Markets	18 mai 2021	10,0 €
J.P. Morgan	18 mai 2021	10,0 €
Banco Sabadell	18 mai 2021	10,4 €
Kepler Cheuvreux	18 mai 2021	8,7 €
Morgan Stanley	17 mai 2021	8,3 €
Caixabank BPI	17 mai 2021	9,2 €
Renta 4	10 mai 2021	10,0 €
Grupo Santander	5 mars 2021	10,0 €
<b>Moyenne</b>		<b>8,9 €</b>
<b>Médiane</b>		<b>9,5 €</b>
<b>Objectif de cours le plus haut</b>		<b>10,4 €</b>
<b>Objectif de cours le plus bas</b>		<b>4,9 €</b>

Source : Bloomberg au 2 juin 2021.

Le tableau ci-dessous présente le détail, au 2 juin 2021, des objectifs de cours des analystes financiers suivant SFL et ayant actualisé leurs cours cibles après la publication des résultats annuels 2020 le 11 février 2021.

Le titre SFL bénéficie d'un suivi plus limité de la part des analystes financiers. Sur la base des quatre notes de recherche parues depuis le 11 février 2021, la fourchette de valorisation du titre SFL s'établit entre 54,0 euros et 75,0 euros avec une moyenne de 64,3 euros et une médiane de 64,0 euros.

<b>Analyste financier</b>	<b>Date</b>	<b>Objectif de cours</b>
Oddo BHF	27 avril 2021	75,0 €
Kepler Cheuvreux	27 avril 2021	73,0 €
Société Générale	31 mars 2021	54,0 €
Invest Securities	15 février 2021	55,0 €
<b>Moyenne</b>		<b>64,3 €</b>
<b>Médiane</b>		<b>64,0 €</b>
<b>Objectif de cours le plus haut</b>		<b>75,0 €</b>
<b>Objectif de cours le plus bas</b>		<b>54,0 €</b>

Source : Bloomberg au 2 juin 2021.

Les valeurs implicites de l'Offre et les primes appréciées sur la base des objectifs de cours des analystes financiers au 2 juin 2021 s'établissent aux niveaux suivants :

*Ce projet d'Offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF*

<i>Au 2 juin 2021</i>	<u>Objectif de cours</u>		<u>Contre-valeur de l'Offre</u>			<b>Prime induite</b>
	<b>SFL</b>	<b>Colonial</b>	<b>Composante titres</b>	<b>Composante numéraire</b>	<b>Contre-valeur</b>	
Moyenne	64,3 €	8,9 €	44,5 €	46,7 €	<b>91,2 €</b>	41,9 %
Médiane	64,0 €	9,5 €	47,3 €	46,7 €	<b>93,9 €</b>	46,7 %
Plus haut	75,0 €	10,4 €	52,0 €	46,7 €	<b>98,6 €</b>	31,5 %
Plus bas	54,0 €	4,9 €	24,5 €	46,7 €	<b>71,2 €</b>	31,8 %

### 3.5. Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'Offre

	Prix par action		Contre-valeur de l'Offre <sup>49</sup>	Prime induite
	SFL	Colonial		
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>				
<b>Cours de bourse historiques<sup>50</sup></b>				
Cours de clôture au 2 juin 2021	63,2 €	9,0 €	<b>91,6 €</b>	45,0 %
Moyenne pondérée 1 mois <sup>51</sup>	62,1 €	8,6 €	<b>89,8 €</b>	44,7 %
Moyenne pondérée 2 mois <sup>51</sup>	61,5 €	8,4 €	<b>88,6 €</b>	44,1 %
Moyenne pondérée 3 mois <sup>51</sup>	61,2 €	8,3 €	<b>88,0 €</b>	43,8 %
Moyenne pondérée 6 mois <sup>51</sup>	61,7 €	8,0 €	<b>86,9 €</b>	40,9 %
Moyenne pondérée 9 mois <sup>51</sup>	60,0 €	7,7 €	<b>85,1 €</b>	41,7 %
Moyenne pondérée 12 mois <sup>51</sup>	61,6 €	7,6 €	<b>84,7 €</b>	37,5 %
Plus haut 12 mois	70,6 €	9,0 €	<b>91,6 €</b>	29,8 %
Plus bas 12 mois	49,3 €	5,8 €	<b>75,5 €</b>	53,1 %
<b>Actifs nets réévalués EPRA au 31 décembre 2020<sup>52</sup></b>				
ANR EPRA NRV	109,9 €	12,0 €	<b>106,6 €</b>	(3,0 %)
ANR EPRA NTA	100,6 €	11,1 €	<b>101,9 €</b>	1,3 %
ANR EPRA NDV	96,7 €	10,0 €	<b>96,7 €</b>	-
<b>Multiples de sociétés comparables</b>				
ANR EPRA NDV au 31 décembre 2020 <sup>21</sup>	83,3 €	8,6 €	<b>89,8 €</b>	7,8 %
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>				
<b>Objectifs de cours des analystes financiers</b>				
Moyenne	64,3 €	8,9 €	<b>91,2 €</b>	41,9 %
Médiane	64,0 €	9,5 €	<b>93,9 €</b>	46,7 %
Objectif de cours le plus haut	75,0 €	10,4 €	<b>98,6 €</b>	31,5 %
Objectif de cours le plus bas	54,0 €	4,9 €	<b>71,2 €</b>	31,8 %

<sup>49</sup> Contre-valeur calculée selon la formule suivante : 5 actions Colonial + 46,66 euros

<sup>50</sup> Cours historiques ajustés des versements de dividendes effectués par la société

<sup>51</sup> Cours moyens pondérés par les volumes échangés sur les plateformes électroniques européennes

<sup>52</sup> Ajustés des distributions de dividende au titre de l'exercice 2020

**4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU CONTENU DE LA NOTE D'INFORMATION**

**Initiateur**

*« À ma connaissance, les données du présent projet de note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

**INMOBILIARIA COLONIAL**

Représentée par Mr. Pedro Viñolas Serra, en qualité de *Chief Executive Officer*

**Établissements présentateurs**

*« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, Morgan Stanley Eurose SE et Morgan Stanley Bank AG, établissements présentateurs de l'Offre, attestent qu'à leur connaissance, la présentation de l'Offre qu'elles ont examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation de la Parité proposée, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

**MORGAN STANLEY EUROPE SE**

**MORGAN STANLEY BANK AG**

## Annexe

### Comparaison des droits des actionnaires entre une société de droit français et une société de droit espagnol

À toutes fins utiles, il est précisé que les informations figurant dans le tableau de comparaison des droits ci-dessous sont données à des fins d'information et à titre indicatif uniquement. Pour toute information précise, il est recommandé aux actionnaires de se rapprocher de leurs conseils habituels.

#### 1. Capital social/Capital social autorisé

##### Société Foncière Lyonnaise

##### Colonial

1.1 « Le capital social est fixé à la somme de 93.057.948 euros divisé en 46.528.974 actions au nominal de deux (2) euros et entièrement libérées »<sup>53</sup>.

1.1 « Le capital social est fixé à la somme de UN MILLIARD DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE NEUF CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (1.270.286.952,50), divisé en 508,114,781 actions, enregistrées dans les comptes avec une valeur nominale de deux euros et cinquante centimes (2,50), de la même catégorie et entièrement souscrites et libérées »<sup>54</sup>.

1.2 Le Conseil d'Administration de Société Foncière Lyonnaise a été autorisé par l'Assemblée Générale de la société en date du 15 avril 2021, par résolution extraordinaire à :

1.2 Le Conseil d'Administration de Colonial a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire, tenue le 14 juin 2019, à :

« émettre des actions ordinaires de [...] [Société Foncière Lyonnaise] et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par [...] [Société Foncière Lyonnaise], avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le montant nominal maximal des augmentations de capital social de [...] [Société Foncière Lyonnaise], susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation » étant « fixé à 100 000 000 d'euros » et « le montant nominal des titres de créances ainsi émis ne » pouvant « excéder 2.000.000.000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de décision d'émission »<sup>55</sup> ;

« augmenter le capital, une fois ou plusieurs fois et à tous moments, par apports en numéraire durant une période de 5 ans à compter de la date à laquelle l'Assemblée Générale est tenue, sans que cette dernière n'ait à adopter une autre résolution.

Cette délégation inclut le pouvoir d'émettre et de mettre en circulation les nouvelles actions de [Colonial], soit sous forme d'actions ordinaires soit sous n'importe quelles formes autorisées par la loi, avec ou sans prime d'émission et avec ou sans droits de vote, et de définir les caractéristiques des nouvelles actions et les termes et conditions de l'augmentation de capital, ainsi que d'offrir gratuitement les nouvelles actions non souscrites pendant la période de souscription préférentielle et étant précisé que, en cas de souscription incomplète,

<sup>53</sup> Art. 6 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>54</sup> Art. 5 des statuts de Colonial

<sup>55</sup> Résultat des votes de l'Assemblée Générale de Société Foncière Lyonnaise du 15 avril 2021

« émettre des actions ordinaires de [...] [Société Foncière Lyonnaise] et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par [...] [Société Foncière Lyonnaise], avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public », « à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le plafond du montant nominal des augmentations de capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise], susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation » étant fixé « à 100.000.000 d'euros » et « le montant nominal des titres de créances ainsi émis ne » pouvant « excéder 2.000.000.000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de décision d'émission »<sup>56</sup>;

« émettre des actions ordinaires de [...] [Société Foncière Lyonnaise] et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par [...] [Société Foncière Lyonnaise], avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le plafond du montant nominal des augmentations de capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise], susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation » étant fixé « à 100.000.000 d'euros » et « le montant nominal des titres de créances ainsi émis ne » pouvant « excéder 2.000.000.000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de décision d'émission »<sup>57</sup>;

« en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, ou

le capital pourra seulement être augmenté du montant des souscriptions réalisées. [...]

Le montant nominal agrégé de(s) l'augmentation(s) de capital qui, le cas échéant, est (sont) autorisé(s) par le Conseil d'Administration de [Colonial] en vertu de cet accord ne doit jamais excéder la moitié du capital social de la société à la date d'autorisation. De plus, le Conseil d'Administration est autorisé à supprimer, complètement ou partiellement, les droits préférentiels de souscription en vertu l'article 308 – en accord avec l'article 506 – de la loi espagnole relative aux sociétés à responsabilité limitée et des dispositions liées. Cependant, en accord avec les lignes directrice et recommandations de bonne gouvernance, le Conseil d'Administration sera seulement autorisé à réaliser l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite maximale de 20% du capital social à la date d'autorisation »<sup>69</sup>.

Le Conseil d'Administration de Colonial a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire, tenue le 24 mai 2018, à :

« émettre, au nom de la société, à une ou plusieurs fois, pour une durée maximale de cinq ans, de nouvelles obligations convertibles en actions de [Colonial] ou d'autres valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de [Colonial], avec la possibilité de supprimer les droits préférentiels de souscription des actionnaires jusqu'à un maximum de 20% du capital social, et d'augmenter le capital du montant nécessaire pour la conversion. [...]

Le montant maximum de l'émission, ou des émissions, de valeurs mobilières qui peuvent être faites par cette délégation ne peut en aucun cas excéder un montant agrégé de 500.000.000 euros ou son équivalent dans une autre devise.

Conformément aux articles 417 et 511 de la loi espagnole relative aux sociétés à responsabilité limitée, il est expressément délégué au Conseil d'Administration le pouvoir de supprimer, en tout ou partie, les droits préférentiels de

<sup>56</sup> Ibid.

<sup>57</sup> Ibid.

<sup>69</sup> Avis de convocation à l'assemblée générale du 14 mai 2019

par offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée »<sup>58</sup> ;

« en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, [...] augmenter le nombre de titres à émettre », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée »<sup>59</sup> ;

« émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par [...] [Société Foncière Lyonnaise] », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le plafond du montant nominal des augmentations de capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise], susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation » étant fixé « à 100.000.000 d'euros » et « le montant nominal des titres de créances ainsi émis ne » pouvant « excéder 2.000.000.000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de décision d'émission »<sup>60</sup> ;

« émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à [...] [Société Foncière Lyonnaise] et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par [...] [Société Foncière Lyonnaise] », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le plafond du montant nominal d'augmentations de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation » étant fixé « à 10% du capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise] » et « le montant nominal des titres de créances ainsi émis ne » pouvant « excéder 2.000.000.000

souscription lors de l'émission de valeurs mobilières quand cela est nécessaire ou approprié pour les intérêts de [Colonial]. Quand l'émission de valeurs mobilières convertibles est réalisée sans maintien du droit préférentiel de souscription, la société émettra les valeurs mobilières convertibles seulement quand l'augmentation du capital nécessaire à la conversion, majorée des augmentations avec suppression du droit préférentiel de souscription éventuellement réalisées en vertu d'autres autorisations données par les actionnaires lors d'une Assemblée Générale, ne dépasse pas 20% du capital total.

Le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital de [Colonial] en émettant de nouvelles actions ordinaires dans un montant nécessaire pour satisfaire les besoins de conversion des valeurs mobilières émises en vertu de cette résolution. Cette autorisation est conditionnée à ce que toutes les augmentations de capital adoptées par le Conseil d'Administration, incluant celles adoptées dans l'exercice des pouvoirs maintenant délégués et ceux qui peuvent être conférés en accord avec d'autres autorisations des actionnaires, ne doit pas excéder la limite de la moitié du capital social actuel de la société, comme le prévoit l'article 297.1 (b) de la loi espagnole relative aux sociétés à responsabilité limitée, ou 20% de l'ensemble du capital social, si dans l'émission des valeurs mobilières convertibles, les droits préférentiels de souscription des actionnaires sont supprimés »<sup>70</sup>.

---

<sup>58</sup> Ibid.

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>70</sup> Avis de convocation à l'assemblée générale du 20 avril 2018

*d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de décision d'émission »<sup>61</sup>;*

*étant spécifié que « le montant nominal des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées » en vertu des autorisations décrites ci-dessus est fixé « à 100.000.000 d'euros »<sup>62</sup>;*

*« augmenter le capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise] par incorporation de réserves, bénéfiques ou prime », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation » étant « fixé à 25.000.000 d'euros »<sup>63 64</sup>;*

Le Conseil d'Administration de Société Foncière Lyonnaise a été autorisé par l'Assemblée Générale de la société en date du 15 avril 2021, par résolution extraordinaire à « attribuer gratuitement des actions ordinaires de [...] [Société Foncière Lyonnaise] aux salariés et mandataires sociaux éligibles de [...] [Société Foncière Lyonnaise] et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires » », « pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne » pouvant « représenter plus de 1 % du capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise] à date de [...] [l']Assemblée étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5 % du capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise] à la date de [...] [l']Assemblée »<sup>65</sup>.

*« réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce », pour une durée de « dix-huit (18) mois à compter du jour de [...]*

---

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Ibid.

<sup>63</sup> Ibid.

<sup>64</sup> Décision prise aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires

<sup>65</sup> Ibid.

[l']Assemblée », « dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération »<sup>66</sup>; et

« procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation », « pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise], immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation » étant « fixé à 500 000 euros »<sup>67</sup>.

Le Conseil d'Administration de Société Foncière Lyonnaise a été autorisé par l'Assemblée générale de la société en date du 3 avril 2020, par résolution extraordinaire à « consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de [...] [Société Foncière Lyonnaise] », « pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de [...] [l']Assemblée », « le nombre total des options pouvant être consenties au titre de la présente résolution ne » pouvant « donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % du capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise] à la date de [...] [l']Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'options pouvant être consenties à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant plus de 0,2 % du capital de [...] [Société Foncière Lyonnaise] à la date de [...] [l']Assemblée »<sup>68</sup>.

## 2. Dividendes/Distributions

### Société Foncière Lyonnaise

2.1 « Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale [statuant à la majorité simple] détermine la part

### Colonial

2.1 « L'Assemblée Générale statue [à la majorité simple] sur l'affectation du résultat de

<sup>67</sup> Résultat des votes de l'Assemblée Générale de Société Foncière Lyonnaise du 15 avril 2021

<sup>68</sup> Résultat des votes de l'Assemblée Générale de Société Foncière Lyonnaise du 3 avril 2020

attribuée aux associés sous forme de dividendes. »<sup>71</sup>.

2.2 Pour chaque exercice fiscal, « le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition »<sup>73</sup>.

2.3 « Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permet pas de distribuer »<sup>77</sup>. « Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle ou, à défaut, par le Conseil d'Administration [...] »<sup>78</sup>.

l'exercice fiscal conformément au bilan approuvé »<sup>72</sup>.

2.2 « Une fois que les dispositions établies par la loi ou par les statuts de la société ont été respectées, les dividendes peuvent être distribués à hauteur du bénéfice de l'année fiscale, ou des réserves disponibles, si la valeur de l'actif net n'est pas, en conséquence de la distribution, inférieur au capital social. » « En conséquence, les bénéfices portés directement aux capitaux propres peuvent ne pas être distribués, directement ou indirectement. »

« S'il y avait des pertes d'exercices antérieurs ayant entraîné une diminution de la valeur nette de la société par rapport au montant du capital social, le bénéfice sera affecté à la compensation de ces pertes ».<sup>74</sup>

« En tout état de cause, un montant égal à dix pour cent du bénéfice de l'exercice est affecté à la réserve légale jusqu'à ce qu'il atteigne, au moins, les vingt pour cent du capital social »<sup>75</sup>.

« La réserve légale, pour autant qu'elle ne dépasse pas la limite indiquée ci-dessus, ne peut être utilisée pour compenser les pertes que s'il n'existe pas d'autres réserves suffisantes disponibles à cette fin. »<sup>76</sup>

2.3 « Les actionnaires présents à l'Assemblée Générale décident de la répartition du bénéfice dans le strict respect des dispositions légales applicables à la Société.

Les dividendes sont distribués aux actionnaires proportionnellement au capital social qu'ils ont versé. »<sup>79</sup>

« Toute distribution de bénéfices est également interdite dans l'hypothèse où le montant des réserves disponibles n'est pas au moins égal au

---

<sup>71</sup> C. com., art. L. 232-12 al. 1

<sup>72</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 273

<sup>73</sup> C. com., art. L. 232-11 ; al. 1 et 2

<sup>74</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 273

<sup>75</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 274.1

<sup>76</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 274.2

<sup>77</sup> C. com., art. L. 232-11 ; al. 3

<sup>78</sup> C. com., art. L. 232-13

<sup>79</sup> Art. 37 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 273.1)

montant des dépenses de recherche et développement figurant à l'actif du bilan »<sup>80</sup>.

2.4 « Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice [par l'Assemblée Générale des actionnaires]. Le montant de ces acomptes sur dividendes ne peut excéder le montant du bénéfice distribuable »<sup>81</sup> tel que défini ci-avant. « Le Conseil d'Administration [...] [a] qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition »<sup>82</sup>.

2.4 « Les actionnaires présents à l'Assemblée Générale ou le Conseil d'Administration peuvent décider de distribuer des dividendes intercalaires dans la limite et dans le respect des dispositions de la réglementation applicable »<sup>83</sup>.

« La distribution des dividendes intercalaires entre actionnaires ne peut être approuvée que par l'Assemblée Générale ou par les membres du Conseil d'Administration que dans les conditions suivantes :

a) Les administrateurs établissent un état comptable démontrant qu'il y a suffisamment de liquidités pour la distribution. Cette déclaration sera ensuite incluse dans la mémoire.

b) Le montant à distribuer ne peut excéder le montant des résultats obtenus depuis la clôture du dernier exercice, déduction faite des pertes des exercices antérieurs et des sommes à affecter aux réserves obligatoires par la loi ou les statuts de la Société, ainsi que l'impôt estimé payable sur ces résultats »<sup>84</sup>.

### 3. Assemblée Générale des actionnaires, droits de vote et quorum

#### Société Foncière Lyonnaise

3.1 Les Assemblées Générales d'actionnaires sont qualifiées d'Extraordinaires ou d'Ordinaires.

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant à la majorité simple des présents et représentés, est compétente pour les décisions suivantes :

- L'approbation « des comptes de l'exercice écoulé »<sup>85</sup> ;
- « la nomination, le remplacement et la révocation des administrateurs [...] »<sup>86</sup> ;

#### Colonial

3.1 L'Assemblée Générale peut être Ordinaire ou Extraordinaire.

« L'Assemblée Générale Ordinaire, préalablement convoquée à cet effet se réunira nécessairement, dans les six premiers mois de chaque exercice pour statuer, le cas échéant, sur la performance de la société, les comptes de l'exercice précédent et décider de l'affectation des résultats. Une Assemblée Générale Extraordinaire est toute autre Assemblée Générale qui n'est pas une Assemblée Générale Ordinaire ».<sup>103</sup>

<sup>80</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 273.3

<sup>81</sup> C. com., art. L. 232-12 al. 2

<sup>82</sup> C. com., art. R. 232-17

<sup>83</sup> Art. 37 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 273)

<sup>84</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 277

<sup>85</sup> C. com., art. L. 225-100 I. al. 1; Mémento sociétés commerciales 2021, 48110

<sup>86</sup> C. com., art. L. 225-100 IV. ; Mémento sociétés commerciales 2021, 48120

<sup>103</sup> Art. 15 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, arts. 164 et 165)

- l'approbation de « la politique de rémunération » des mandataires sociaux de la Société, décrivant « toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et explique le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre »<sup>87</sup> ;
  - l'approbation « pour chaque mandataire social, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé » de « la rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels [...] versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice »<sup>88</sup> ;
  - « la nomination des commissaires aux comptes [...], sur la désignation d'un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants »<sup>89</sup> ;
  - l'approbation ou [le] refus d'approbation des conventions de « toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 »<sup>90</sup> ;
  - « le paiement du dividende en actions [...] [;] [...] »
  - la ratification de la décision du Conseil d'Administration [...] relative au transfert du siège social sur le territoire français [...] [;] [...]
  - l'achat par la société de ses propres actions »<sup>91</sup> ;
- « Dans l'avis de convocation des sociétés à responsabilité limitée cotées, la date à laquelle, le cas échéant, l'Assemblée se réunira sur deuxième convocation peut également être indiquée.
- Au moins vingt-quatre heures doivent s'écouler entre la première et la deuxième Assemblée.
- Si l'Assemblée Générale dûment convoquée, quelle que soit sa catégorie, ne peut se tenir sur première convocation et que la date de la deuxième convocation n'est pas prévue dans la convocation, la tenue de cette Assemblée doit être annoncée, avec le même ordre du jour et les mêmes obligations de publicité que la première, dans les quinze jours suivant la première convocation et au moins dix jours avant la date fixée pour la tenue de l'Assemblée ».<sup>104</sup>
- « Lors d'une Assemblée Générale, les actionnaires ont le pouvoir d'adopter toutes les résolutions en qualité d'organe souverain, conformément à la loi et aux statuts de la Société. Ces pouvoirs comprennent, sans toutefois s'y limiter, ce qui suit :
- voter sur les comptes annuels, sociaux et consolidés de la Société, l'affectation des résultats et la performance de la Société ;
  - nommer et révoquer les administrateurs, liquidateurs et commissaires aux comptes, s'il y a lieu, et intenter une action en responsabilité contre l'un d'eux ;
  - modifier les statuts de la Société ;
  - augmenter ou réduire le capital social, nonobstant les délégations éventuelles qui ont été faites par le Conseil d'Administration ;
  - limiter ou supprimer le droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles, nonobstant les délégations éventuelles qui ont été faites par le Conseil d'Administration ;

<sup>87</sup> C. com., art. L. 22-10-8 ; Mémento sociétés commerciales 2021, 48122

<sup>88</sup> C. com., art. L. 22-10-9 ; C. com., art. L. 22-10-34 ; Mémento sociétés commerciales 2021, 48122

<sup>89</sup> C. com., art. L. 823-1 ; Mémento sociétés commerciales 2021, 48124

<sup>90</sup> C. com., art. L. 225-38 ; C. com., art. L. 225-40 al. 2 et al. 3 ; Mémento sociétés commerciales 2021, 48130

<sup>91</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 48130

<sup>104</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 177

- l'émission d'obligations ne donnant pas accès au capital<sup>92</sup> ;
- « les cessions d'actifs significatifs »<sup>93</sup> ;
- l'apport aux « statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles, qu'elles soient, autorisées par les lois sur les sociétés »<sup>94</sup> ;
- les « autorisations nécessaires [au Conseil d'Administration] pour tous les cas où les pouvoirs à lui attribués seraient insuffisants »<sup>95</sup> ;
- acquérir, transférer ou apporter des actifs significatifs à une autre société. Les actifs sont présumés significatifs lorsque le montant de l'opération dépasse vingt-cinq pour cent (25 %) de la valeur de tous les actifs figurant dans le dernier état financier qui a été adopté ;
- transférer les activités significatives actuellement exercées par la Société à des entités dépendantes, même si la Société conserve le contrôle total de ces activités. Les actifs et les activités d'exploitation sont présumés significatifs lorsque le volume de l'opération dépasse vingt-cinq pour cent (25 %) de la valeur total des actifs figurant dans les états financiers ;

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant à la majorité des 2/3 des présents et représentés, est compétente pour les décisions suivantes :

- « étendre ou restreindre l'objet social [...] [;]
- changer la dénomination [...] [;]
- déplacer le siège social sur le territoire français (sous réserve cependant de la possibilité pour le Conseil d'Administration ou de surveillance de déplacer le siège social dans les conditions [légal]) [...] [;]
- décider la dissolution anticipée de la société ou la prorogation de sa durée [...] [;]
- augmenter (sous réserve de l'existence d'une délégation de compétence au conseil [...]) ou réduire le capital [...] [et décider de la suppression du droit préférentiel de souscription, le cas échéant<sup>96</sup>] [;]
- apporter des modifications aux conditions de transmission des actions ou à leur valeur nominale [...] [;]
- modifier les dispositions statutaires »<sup>97</sup> ;
- autoriser une fusion ou scission<sup>98</sup>, dissolution anticipée<sup>99</sup>, et plus généralement les actes de disposition de
- transformer, fusionner, scinder ou céder des éléments d'actifs et de passifs et transférer le siège social de la Société dans un autre pays ;
- émettre des obligations convertibles en actions ou des obligations donnant droit à une participation aux bénéfices de la société, nonobstant les délégations éventuelles qui ont été faites par le Conseil d'Administration ;
- autoriser le rachat d'actions de la Société dans les limites légales, à l'exception des actions librement négociables prévues par la loi ;
- décider de la dissolution de la Société ;
- effectuer des opérations équivalentes à la liquidation de la Société ;
- approuver le bilan en cas de liquidation de la Société ;
- voter sur le plan de rémunération des administrateurs dans les conditions prévues par la loi ;
- approuver et modifier les présentes règles ;

<sup>92</sup> Si l'Assemblée décide d'exercer ce pouvoir ; C. com., art. L. 228-40

<sup>93</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 48140, selon les recommandations de l'AMF, l'Afep et le Medef

<sup>94</sup> Art. 29 § 9 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>95</sup> Art. 29 § 7 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>96</sup> C. com., art. L. 225-138

<sup>97</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 48510

<sup>98</sup> C. com., art. L. 236-2

<sup>99</sup> C. com., art. L. 225-246

tout ou d'une part substantielle des actifs de la société si l'acte de disposition entraînait une modification de l'objet social de la société ;

- en cas de fusion ou de scission, procéder à la nomination de nouveaux administrateurs<sup>100</sup>.

Les pouvoirs des Assemblées Générales sont toutefois limités, et notamment :

- « en principe, le changement de nationalité doit être décidé par l'unanimité des actionnaires [...] »<sup>101</sup> et
- l'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut « augmenter les engagements des actionnaires »<sup>102</sup>.

3.2 « L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice. »<sup>107</sup>. Société Foncière Lyonnaise peut également convoquer d'autres Assemblées Ordinaires ou Extraordinaires à toute époque de l'année.

« L'Assemblée Générale est convoquée [...] par le Conseil d'Administration [...]. À défaut, elle peut être également convoquée :

- par les commissaires aux comptes ;
- par un mandataire, désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé, [soit du comité social et économique]<sup>108</sup> en cas d'urgence [...], soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social, soit d'une association d'actionnaires [...];

- exercer d'autres fonctions déterminées par la loi ou les statuts de la Société. »<sup>105</sup>

« Les résolutions de l'Assemblée générale sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents ou représentés, la résolution étant réputée adoptée lorsque le nombre de voix en sa faveur est supérieur à celui des voix contre, en prenant en compte la proportion de capital social présent ou représenté. Conformément à l'article 22 des présents statuts [cf. quorum spécial décrit au point 3.6], si le capital présent ou représenté est supérieur à cinquante pour cent (50%), la résolution peut être adoptée à la majorité absolue. Toutefois, le vote favorable des deux tiers du capital présent ou représenté au vote est requis lorsque, sur deuxième convocation, des actionnaires représentant vingt-cinq pour cent (25%) ou plus du capital souscrit avec droit de vote sont présents mais sans atteindre cinquante pour cent (50%) »<sup>106</sup>.

3.2 « Le Conseil d'Administration doit convoquer une Assemblée Générale Annuelle dans les six (6) premiers mois de l'exercice.

Le Conseil d'Administration peut convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire s'il le juge nécessaire ou opportun et dans l'intérêt de la Société.

Le Conseil d'Administration convoque également l'Assemblée Générale à la demande des actionnaires détenant au moins trois pour cent (3%) du capital. Ces derniers doivent indiquer dans leur demande les questions qui y seront traitées. Dans ce cas, l'Assemblée Générale doit être convoquée dans le délai et selon les modalités prévus à cet effet par la législation en vigueur ».<sup>111</sup>

« Si l'Assemblée Générale Ordinaire ou les Assemblées Générales prévues par les statuts ne sont pas convoquées dans le délai légal ou statutairement fixé, elle peut être convoquée, à

<sup>100</sup> C. com., art. L 225-75, al. 1

<sup>101</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 48520

<sup>102</sup> C. com., art. L. 225-96, al. 1

<sup>105</sup> Art. 5 du règlement intérieur de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 160 et suivants)

<sup>106</sup> Art. 25 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 197 bis et suivants)

<sup>107</sup> C. com., art. L. 225-100

<sup>108</sup> C. du trav., art. L. 2312-77

<sup>111</sup> Art. 6 du règlement intérieur de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 166 et suivants)

- par les liquidateurs ;
- par les actionnaires majoritaires en capital ou en droits de vote après une offre publique d'achat ou d'échange ou après une cession de bloc de contrôle »<sup>109</sup> ; ou
- par un administrateur provisoire<sup>110</sup>.

3.3 Le droit français exige qu'un avis préliminaire de convocation à l'Assemblée Générale des actionnaires (l'avis de réunion) d'une société cotée en France soit publié dans le « *Bulletin des annonces légales obligatoires [(Balo)], trente-cinq jours au moins avant la tenue de l'Assemblée Générale* »<sup>113</sup>. L'avis de réunion contient les « *indications suivantes [...]* :

- la dénomination sociale, suivie le cas échéant du sigle de la société ;
- la forme de la société ;
- le montant du capital social ;
- l'adresse du siège social ;
- le numéro d'identification accompagné de la mention RCS et du nom de la ville où se trouve le greffe auprès duquel elle est immatriculée ;
- les jour, heure et lieu de l'Assemblée ;
- la nature de l'Assemblée (Ordinaire, Extraordinaire ou Spéciale) ;
- l'ordre du jour de l'Assemblée ;
- une description claire et précise des procédures que les actionnaires doivent suivre pour participer et voter à l'Assemblée, en particulier des modalités de vote par procuration, par correspondance ou par voie électronique ;

la demande de tout actionnaire, après audition des administrateurs, du secrétaire juridique ou greffier tenant le registre du commerce du siège social.

Si les administrateurs ne se conforment pas en temps utile à la demande de l'Assemblée Générale faite par les actionnaires minoritaires, l'Assemblée peut être convoquée, après audition des administrateurs, par le secrétaire juridique ou par le greffier tenant le registre du commerce du siège social »<sup>112</sup>.

3.3 « *La convocation à l'Assemblée Générale se fait par voie d'annonce au Journal Officiel du Registre du Commerce ou dans l'un des principaux journaux espagnols, sur le site Internet de la Société et sur le site internet de la CNMV, ainsi que sur tout autre support requis par la réglementation applicable, au moins un mois avant la date prévue pour la tenue de l'Assemblée.*

Nonobstant ce qui précède, les Assemblées Générales Extraordinaires peuvent être convoquées au plus tard quinze (15) jours à l'avance »<sup>115</sup>. Dans ce cas, la société offrira à tous les actionnaires la possibilité de voter par moyens électroniques.

« *Ce délai de convocation raccourci devra faire l'objet d'une résolution expresse adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire par au moins les deux tiers du capital social souscrit ayant droit de vote, et qui ne pourra être convoquées au-delà de la date fixée pour la tenue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire* »<sup>116</sup>.

« *L'avis de convocation doit indiquer le nom de la Société, la date et l'heure de l'Assemblée sur première convocation, le bureau de la ou des personnes qui la convoquent ainsi que l'ordre du jour, qui comprend les questions à traiter, et toute autre mention et information légalement requises pour les sociétés cotées. L'avis peut également indiquer la date de la deuxième*

<sup>109</sup> C. com., art. L. 225-103, II

<sup>110</sup> Mémento assemblées générales 2020-2021, 2505

<sup>112</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 169

<sup>113</sup> C. com., art. R. 225-73

<sup>115</sup> Art. 7 du règlement intérieur de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 515)

<sup>116</sup> Art. 7 du règlement intérieur de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial

- [...]
- [...] l'adresse du site internet permettant aux actionnaires d'exercer leur droit de communication électronique ;
  - le cas échéant, l'adresse du site internet consacré au vote des actionnaires par télécommunication ;
  - la date d'inscription en compte des titres à laquelle sera appréciée la qualité d'actionnaire permettant de participer à l'Assemblée et la précision que seuls pourront participer à l'Assemblée les actionnaires remplissant les conditions requises à cette date ;
  - le texte des projets de résolution qui seront présentés à l'Assemblée par le Conseil d'Administration [...];
  - les lieux et conditions, notamment de délais, dans lesquels peuvent être obtenus et retournés les formulaires de vote par procuration ou par correspondance ou le document unique de vote par procuration et de vote à distance, la société pouvant toutefois se dispenser de fournir ces indications dans le cas [...] où elle adresserait ce formulaire à tous ses actionnaires ;
  - le lieu et la date de mise à disposition du texte intégral des documents que les actionnaires ont le droit de consulter préalablement à l'Assemblée et du texte des points ou des projets de résolution présentés, le cas échéant, par les actionnaires ;
  - une description claire et précise des modalités selon lesquelles les actionnaires pourront requérir l'inscription de points ou de projets de résolution à l'ordre du jour ou poser des questions écrites, en particulier l'adresse postale et, le cas échéant, l'adresse électronique où ceux-ci peuvent être adressés, le délai imparti pour leur transmission ainsi que la liste des pièces justificatives devant accompagner les demandes »<sup>114</sup>.

convocation, le cas échéant. Au moins vingt-quatre (24) heures doivent s'écouler entre la première et la seconde convocation.

L'avis de convocation doit également mentionner ce qui suit :

1. Date à laquelle l'actionnaire doit faire inscrire ses actions à son nom dans les registres des actions de la Société, pour pouvoir participer et voter à l'Assemblée Générale.

2. Où et comment obtenir le texte complet des documents et projets de résolutions, et où l'information sera disponible sur le site Internet de la Société.

3. Des informations claires et précises sur les processus que les actionnaires doivent respecter pour participer et voter à l'Assemblée Générale, en incluant spécifiquement ce qui suit :

- Le droit de demander des informations, d'inscrire des points à l'ordre du jour et de présenter des projets de résolutions, ainsi que le délai pour exercer ces droits. Lorsqu'il est constaté que des informations plus détaillées sur ces droits peuvent être obtenues sur le site Internet de la Société, la notification peut se limiter à indiquer simplement le délai d'exercice dudit droit.

- Le système de vote par l'intermédiaire d'un représentant, indiquant spécifiquement les formulaires que les actionnaires doivent utiliser pour déléguer leur vote et les moyens de communication à utiliser pour que la Société puisse accepter une confirmation électronique du représentant désigné.

- Les procédures établies pour le vote par correspondance, que ce soit par courrier ou par voie électronique »<sup>117</sup>.

« [...] A compter de la convocation à l'Assemblée Générale, les actionnaires peuvent prendre connaissance des projets de résolutions, rapports et documents mis à leur disposition dans les conditions prévues par la loi et les statuts, soit sur le site Internet de la Société, soit au siège de la Société. Lorsque la loi le permet, les actionnaires peuvent demander

<sup>114</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46162

<sup>117</sup> Art. 7 du règlement intérieur de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial

*que le texte intégral des documents mis à leur disposition leur soit remis ou envoyé gratuitement.*

*Dès qu'une Assemblée Générale est convoquée, tout actionnaire peut obtenir sans délai de la Société, sans frais, les documents devant être soumis à l'approbation de l'Assemblée, ainsi que le rapport de gestion et, le cas échéant, le rapport des commissaires aux comptes.*

*A partir de la publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale jusqu'à la tenue de l'Assemblée, la Société publie de façon ininterrompue sur le site Internet de la société les informations suivantes :*

*a) L'avis de convocation de l'Assemblée.*

*b) Le nombre total d'actions et de droits de vote au moment de la convocation, ventilé, le cas échéant, par type d'actions.*

*c) Les documents à présenter à l'Assemblée Générale et notamment les rapports du Conseil d'Administration, les rapports des commissaires aux comptes et les rapports éventuels des experts indépendants.*

*d) Le texte complet des résolutions proposées pour chaque point de l'ordre du jour, ou pour les points purement informatifs, un rapport des organes compétents sur chacun des points soulevés, ainsi que tout projet de résolution présenté par les actionnaires.*

*e) En ce qui concerne la nomination, la ratification ou le renouvellement des membres du Conseil d'Administration, l'identité et le curriculum vitae de chacune de ces personnes, ainsi que la proposition et les rapports qui sont légalement requis à cette fin. Si l'administrateur est une personne morale, les informations publiées doivent inclure les coordonnées et informations de la personne physique qui sera nommée pour la représenter de façon permanente au Conseil d'Administration.*

*f) Les formulaires à utiliser pour le vote par correspondance, sauf s'ils sont envoyés directement par la Société à chaque actionnaire. Si, pour des raisons techniques, il n'est pas possible de les publier sur le site Internet de la Société, celle-ci indiquera comment obtenir les formulaires imprimés, qui devront être envoyés à tous les actionnaires intéressés.*

g) *Informations sur les canaux de communication entre la Société et les actionnaires en vue de recueillir des informations ou de faire des suggestions conformément à la réglementation applicable.*

h) *Les règles de fonctionnement du Forum électronique des actionnaires.*

*Les actionnaires peuvent demander, jusqu'au cinquième jour précédant la date fixée pour l'Assemblée Générale, que les administrateurs envoient les informations ou éclaircissements qu'ils jugent nécessaires sur les points inscrits à l'ordre du jour, ou poser par écrit des questions qu'ils jugent pertinentes. Les actionnaires peuvent également demander aux administrateurs, par écrit et dans le même délai, les éclaircissements qu'ils jugent nécessaires concernant les informations mises à la disposition du public que la Société a fournies à la CNMV depuis la dernière Assemblée Générale et concernant le rapport du commissaire aux comptes. Les administrateurs fournissent les informations par écrit jusqu'à la date de l'Assemblée Générale.*

*Les informations peuvent être demandées sous la forme indiquée dans la convocation de l'Assemblée Générale. Les dispositions du présent article s'entendent nonobstant le droit des actionnaires d'obtenir des documents imprimés et d'en demander l'envoi gratuit, lorsque la loi le prévoit.*

*[...] Les demandes d'information ou d'éclaircissements qui sont présentées verbalement par les actionnaires au Président du Conseil d'Administration concernant les points mentionnés ci-dessus et faites durant l'Assemblée Générale ou par écrit dans les cinq (5) jours précédant la date fixée pour l'Assemblée Générale, sont également fournies verbalement pendant l'Assemblée Générale par tout administrateur présent, à la discrétion du Président.*

*Si le droit à l'information d'un actionnaire ne peut être satisfait, l'information doit être fournie par écrit dans les sept (7) jours suivant la clôture de l'Assemblée Générale.*

*Les administrateurs sont tenus de fournir les informations visées aux alinéas précédents, sauf dans les cas où ces informations ne sont pas nécessaires pour protéger les droits de*

*l'actionnaire, lorsqu'il existe des raisons objectives indiquant que ces informations pourraient être utilisées à des fins autres que dans l'intérêt de la société, ou lorsque leur divulgation pourrait nuire à la société ou à ses affiliés. La violation du droit à l'information lors d'une Assemblée Générale n'est pas considérée comme un motif de contestation de l'Assemblée Générale.*

*Néanmoins, l'information demandée ne peut être refusée lorsque la demande est soutenue par des actionnaires représentant au moins vingt-cinq pour cent (25%) du capital social. L'actionnaire est responsable de tout dommage causé par une utilisation abusive ou préjudiciable des informations demandées.*

*Les demandes valides d'information, d'éclaircissements ou de questions faites par écrit, ainsi que les réponses écrites apportées par les administrateurs, sont publiées sur le site Internet de la Société. Toutefois, lorsque, préalablement à la formulation d'une question précise, l'information demandée est clairement, expressément et directement accessible à tous les actionnaires sur le site Internet de la Société sous forme de questions-réponses, les administrateurs peuvent limiter leur réponse en se référant aux informations déjà fournies dans ce format »<sup>118</sup>.*

Un deuxième avis de convocation à l'Assemblée Générale n'est pas requis à moins que l'ordre du jour de la seconde convocation ne soit pas strictement identique à l'ordre du jour de la première convocation.

3.4 Un second avis de convocation (l'avis de convocation), lequel inclut les résolutions soumises par les actionnaires de la société doit être transmis « *par insertion dans un journal d'annonces légales et par courrier postal ou électronique s'il existe des actions nominatives* »<sup>119</sup> et insérée « *dans le Balo* »<sup>120</sup> de sorte que le délai de ces insertions et la date de l'Assemblée soit « *au moins de quinze jours sur première convocation et de dix jours sur*

3.4 « *Depuis la publication de la convocation et jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale, la société doit publier en permanence sur son site Internet au moins les informations suivantes :*

- [...] ;
- *Le texte intégral des résolutions proposées sur chacun des points de l'ordre du jour ou, s'agissant des points à caractère purement informatif, un rapport des organes compétents commentant chacun de ces points. Au fur et à mesure de leur réception,*

---

<sup>118</sup> Art. 10 du règlement intérieur de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 515 et suivants)

<sup>119</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46235

<sup>120</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46236

convocation suivante »<sup>121</sup>. L'avis doit inclure « les mentions suivantes :

- la dénomination sociale, éventuellement suivie du sigle de la société ;
- la forme de la société ;
- le montant du capital social ;
- l'adresse du siège social ;
- le numéro d'identification accompagné de la mention RCS et du nom de la ville où se trouve le greffe auprès duquel elle est immatriculée ;
- les jour, heure et lieu de l'Assemblée ;
- la nature de l'Assemblée (Ordinaire, Extraordinaire ou Spéciale) ;
- l'ordre du jour de l'Assemblée [...] ; [...] ; [...]
- les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent voter à distance »<sup>122</sup>.

3.5 Il n'y a pas de condition de détention d'un nombre minimal d'actions pour que les actionnaires puissent être présents ou représentés à une Assemblée Générale des actionnaires. En revanche, « lorsque des actions ou des droits de vote d'une société sont possédés par une ou plusieurs sociétés dont elle détient directement ou indirectement le contrôle, les droits de vote attachés à ces actions ou ces droits de vote ne peuvent être exercés à l'Assemblée Générale de la société. Il n'en est pas tenu compte pour le calcul du quorum »<sup>125</sup>.

les projets de résolutions présentés par les actionnaires figurant également sur le site Internet. »<sup>123</sup>

« Les compléments à la convocation doivent être publiés quinze jours au moins avant la date fixée pour l'Assemblée Générale. »<sup>124</sup> [cf. point 5.2]

3.5 « Les actionnaires peuvent assister et voter aux Assemblées Générales, directement ou par mandataire, lorsqu'ils détiennent eux-mêmes ou collectivement au moins cinq cents (500) actions, qui doivent être inscrites en compte cinq (5) jours avant la date fixée pour l'Assemblée Générale. Ces actionnaires doivent présenter, soit au siège social, soit au lieu figurant dans la convocation, leur attestation de propriété ou la carte d'admission délivrée par la Société ou par les entités chargées de tenir le registre des inscriptions en compte, ou par tout autre moyen autorisé par la législation en vigueur ».<sup>126</sup>

« Lorsqu'une société a acquis ses propres actions ou des actions de sa société mère, les règles suivantes s'appliquent :

- L'exercice des droits de vote et autres droits attachés à ses propres actions auto-détenues et aux actions de la société mère sont suspendus ; [...] »<sup>127</sup>.

---

<sup>121</sup> C. com., art. R. 225-69

<sup>122</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46255 et 46256

<sup>123</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 518

<sup>124</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 519

<sup>125</sup> C. com., art. L. 233-31

<sup>126</sup> Art. 19 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 521 bis)

<sup>127</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 148

3.6 Les Assemblées Générales Ordinaires et les Assemblées Générales Extraordinaires convoquées pour décider d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de prime d'émission<sup>128</sup> requièrent « sur première convocation que [...] les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. [...] Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. [...] Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés »<sup>129</sup>.

Les Assemblées Générales Extraordinaires requièrent « que [...] les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée »<sup>130</sup>. « Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés »<sup>131</sup>.

3.7 « Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action. Les actions de [...] [Société Foncière Lyonnaise] (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas d'un droit de

Seuls les actionnaires détenant au moins 500 actions peuvent participer physiquement aux Assemblées Générales, les autres actionnaires pouvant néanmoins voter par vote électronique.

3.6 « L'Assemblée Générale, Annuelle ou Extraordinaire, est valablement constituée sur première convocation, quand sont présents ou représentés par l'intermédiaire d'une mandataire, les actionnaires représentant au moins vingt-cinq pour cent (25%) du capital social souscrit avec droit de vote. Sur deuxième convocation, l'Assemblée Générale est valablement constituée quel que soit le capital social présent.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, pour que l'Assemblée Générale puisse valablement décider d'augmenter ou de réduire le capital ou toute autre modification des statuts de la Société, d'émettre des obligations convertibles en actions ou des obligations permettant de bénéficier des profits de la Société, avec suppression ou limitation du droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles, outre la transformation, la fusion, la scission, la scission ou l'apport global d'actif et du passif, le transfert du siège social à l'étranger ou toute autre question déterminée par la loi, cette Assemblée Générale doit réunir, sur première convocation, des actionnaires, directement ou par mandataire, représentant au moins cinquante pour cent (50%) du capital social souscrit avec droit de vote. Sur deuxième convocation, la participation de vingt-cinq pour cent (25%) du capital social suffit »<sup>132</sup>.

3.7 « Chaque action donne droit à une voix. Pour chaque résolution, le nombre d'actions par rapport au nombre de voix valablement exprimées sera déterminé, ainsi que la proportion du capital social représentée par ces voix, le nombre total de voix valables, le nombre de voix favorables et défavorables à chaque résolution et, le cas échéant, le nombre d'abstentions. Les résolutions adoptées, et le résultat des votes, sont publiées dans leur

<sup>128</sup> « Dans ce cas, à peine de nullité de la décision, l'assemblée statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires (art. L 225-98, sur renvoi de l'art. L 225-130, et L 225-149-3, al. 2 » (Mémento sociétés commerciales 2021, 49610).

<sup>129</sup> C. com., art. L. 225-98, al. 3

<sup>130</sup> C. com., art. L. 225-96, al. 2

<sup>131</sup> C. com., art. L. 225-96, al. 3

<sup>132</sup> Arts. 21 et 22 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, arts. 193 et 194)

vote double conformément à l'article L.22-10-46 du Code de commerce »<sup>133</sup>.

intégralité sur le site Internet de la Société dans les cinq (5) jours qui suivent la clôture de l'Assemblée Générale »<sup>134</sup>.

#### 4. Restrictions relatives au transfert des actions

##### Société Foncière Lyonnaise

Les statuts de Société Foncière Lyonnaise ne contiennent aucune clause d'agrément.

##### Colonial

Les statuts de Colonial ne contiennent aucune clause limitant la cessibilité des actions.

#### 5. Résolutions proposées par les actionnaires

##### Société Foncière Lyonnaise

5.1 « Les administrateurs sont nommés [...] par l'Assemblée Générale Ordinaire »<sup>135</sup>.

« Le Conseil d'Administration fixe une quantité minimale d'actions que les [administrateurs] doivent conserver au nominatif jusqu'à la fin de leurs fonctions, cette décision devant être réexaminée au moins à chaque renouvellement de leur mandat. »<sup>136</sup>.

Les candidatures doivent contenir « les renseignements suivants [...] :

- les nom, prénom usuel et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités professionnelles au cours des cinq dernières années, notamment les fonctions qu'ils exercent ou ont exercées dans d'autres sociétés y compris, [...], les sociétés étrangères [...];
- les emplois ou fonctions qu'ils occupent dans la société et le nombre d'actions de la société dont ils sont titulaires ou porteurs »<sup>137</sup>.

Cette information doit être mise à la disposition des actionnaires par le Conseil d'Administration de la société « à compter de la convocation et au moins pendant le délai de

##### Colonial

5.1 « Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale des Actionnaires ou, en cas de vacance anticipée, par le Conseil d'Administration par cooptation [...] »<sup>139</sup>.

« [...] Il n'est pas nécessaire d'être actionnaire pour être administrateur »<sup>140</sup>.

« Le Comité des Nominations et des Rémunérations est chargé de proposer la nomination ou le renouvellement des administrateurs indépendants. Dans tous les autres cas, le Conseil d'Administration est chargé de faire des propositions. Les propositions doivent être accompagnées d'un rapport du Conseil d'Administration évaluant la compétence, l'expérience et les mérites des candidats proposés, qui sera joint au procès-verbal de l'Assemblée Générale des actionnaires ou de la réunion du Conseil d'Administration. Toute proposition de nomination ou de renouvellement d'un administrateur non indépendant doit être précédée d'un rapport du Comité des Nominations et des Rémunérations »<sup>141</sup>.

« Depuis la publication de l'avis de convocation et jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale, la Société doit publier en permanence sur son site Internet les informations suivantes, sur les personnes proposées pour nomination, ratification ou renouvellement en tant

<sup>133</sup> Art. 28 § 2 et 3 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>134</sup> Art. 25 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 188)

<sup>135</sup> C. com., art. L. 225-18

<sup>136</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 69405 ; selon les recommandations de l'AMF, l'Afep et le Medef

<sup>137</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 39512

<sup>139</sup> Art. 9 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, arts. 214 et 215)

<sup>140</sup> Art. 4 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 529 decies et suivants)

<sup>141</sup> Art. 9 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, arts. 214 et 215)

quinze jours qui précède la date de réunion »<sup>138</sup>.

5.2 Les actionnaires réunissant un certain pourcentage de capital peuvent également requérir l'inscription de points ou projets à l'ordre du jour :

« Le montant du capital à représenter est [...] réduit ainsi qu'il suit :

- a) 4 % pour les 750 000 premiers euros ;
- b) 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 750 000 et 7 500 000 euros ;
- c) 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 500 000 et 15 000 000 euros ;
- d) 0,50 % pour le surplus du capital »<sup>143</sup>.

« Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolution à l'ordre du jour doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-cinquième jour qui précède la date de l'Assemblée, sans pouvoir être adressées plus de vingt jours après la date de l'avis. [...] Lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article L. 233-32, ces demandes doivent parvenir à la société au plus tard le dixième jour avant l'Assemblée »<sup>144</sup>.

« La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour est motivée »<sup>145</sup>. « L'AMF recommande aux actionnaires d'établir systématiquement un exposé des motifs aux projets de résolution qu'ils présentent »<sup>146</sup>.

« Le président du Conseil d'Administration [...] accuse réception des demandes d'inscription à l'ordre du jour de points ou de

qu'administrateurs : l'identité, le CV et la catégorie à laquelle il appartient, la proposition précitée, les rapports et le rapport explicatif du Comité des Nominations et Rémunérations contenant les résultats de l'analyse préalablement effectuée pour les besoins du Conseil d'Administration. »<sup>142</sup>.

5.2 « Des actionnaires représentant au moins trois pour cent (3%) du capital peuvent demander la publication d'un complément à la convocation à une Assemblée Générale Ordinaire qui inclut un ou plusieurs nouveaux points à l'ordre du jour, à condition que les nouveaux points soient accompagnés d'une justification ou, quand c'est nécessaire, d'une motion motivée. L'exercice de ce droit, qui ne peut en aucun cas être exercé à l'égard d'une Assemblée Générale Extraordinaire, doit faire l'objet d'une lettre recommandée avec accusé de réception reçue au siège social, dans les cinq (5) jours suivant la publication de la convocation.

Ledit complément à la convocation doit être publié quinze jours au moins avant la date fixée pour l'Assemblée Générale.

En outre, des actionnaires représentant au moins trois pour cent (3%) du capital peuvent, dans les cinq (5) jours suivant la publication de la convocation, présenter des propositions de résolutions motivées sur des questions déjà inscrites ou devant être inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire. Dès réception de ces propositions, la Société veillera à ce que les propositions et, le cas échéant, les documents qui les accompagnent, soient diffusés auprès des autres actionnaires en les publiant sans interruption sur le site Internet de la Société pendant la durée fixée par la réglementation en vigueur »<sup>149</sup>.

<sup>138</sup> C. com., art. R. 225-89, al. 1

<sup>142</sup> Art. 9 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial

<sup>143</sup> C. com., art. R. 225-71, al. 2

<sup>144</sup> C. com., art. R. 225-73, II

<sup>145</sup> C. com., art. R. 225-71

<sup>146</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46183, reprenant la recommandation AMF 2012-05 modifiée le 14 oct. 2017, proposition n° 1.7

<sup>149</sup> Art. 16 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, arts. 172 et 519)

projets de résolution, par lettre recommandée, dans le délai de cinq jours à compter de cette réception »<sup>147</sup>.

« Les points et les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour [...] [et] soumis au vote de l'Assemblée »<sup>148</sup>.

## 6. Gouvernance

### Société Foncière Lyonnaise

6.1 « La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de seize membres au plus, sous réserve de l'exception prévue par la loi en cas de fusion »<sup>150</sup>.

6.2 « La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an. Les Administrateurs sont rééligibles »<sup>154</sup>.

### Colonial

6.1 « La gestion, l'administration et la représentation de la Société [...] relèvent de la responsabilité du Conseil d'Administration (...) »<sup>151</sup>.

« Le Conseil d'Administration doit être composé d'au moins cinq (5) membres et d'au plus quinze (15) membres [...] »<sup>152</sup>

« [...] Les sociétés cotées doivent être gérées et administrées par un Conseil d'Administration composé exclusivement de personnes physiques »<sup>153</sup>.

6.2 « Les membres du Conseil d'Administration sont nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de quatre (4) ans et peuvent être réélus une ou plusieurs fois pour les mêmes mandats. Pour être nommé au poste d'administrateur, il n'est pas nécessaire d'être actionnaire »<sup>155</sup>.

De plus, en cas de vacance au sein du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration lui-même peut nommer un nouvel administrateur pour combler ladite vacance.

Les actionnaires (individuellement ou en regroupant leurs actions avec d'autres actionnaires) peuvent nommer des administrateurs en fonction du pourcentage de participation qu'ils détiennent au capital de Colonial. Pour bénéficier du droit de nommer un administrateur, il est nécessaire d'avoir, au moins, un nombre d'actions Colonial égal au nombre d'actions composant le capital social

---

<sup>147</sup> C. com., art. R. 225-74, al. 1

<sup>148</sup> C. com., art. R. 225-74, al. 2 et 3

<sup>150</sup> Art. 15, §1 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>151</sup> Art. 27 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 529 bis. 1)

<sup>152</sup> Art. 29 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 242)

<sup>153</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 529. bis

<sup>154</sup> Art. 15, § 2 et 4 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>155</sup> Art. 28 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 529 undecies)

total de Colonial divisé par le nombre de sièges d'administrateur.

Ce système s'applique qu'en cas de vacance au sein du Conseil d'Administration. Dans ce cas, les actionnaires doivent notifier leur intention au conseil d'administration de Colonial au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation.

L'administrateur concerné reste révocable en Assemblée Générale aux règles de majorité habituelles.

6.3 « *Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un Président qui est obligatoirement une personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'Administration détermine sa rémunération. Le Conseil d'Administration peut, à tout moment, mettre fin à son mandat* »<sup>156</sup>.

6.3 « *Le Conseil d'Administration, après que le Comité des Nominations et des Rémunérations ait rendu son rapport, désigne un Président parmi ses membres.*

*Le Président est responsable en dernier ressort du bon fonctionnement du Conseil d'Administration et veille à l'indépendance et au bon fonctionnement des différents Comités du Conseil.*

*Le Président du Conseil d'Administration est élu parmi ses membres à la majorité absolue des administrateurs présents ou représentés à la réunion. Toutefois, si le Président exerce des fonctions exécutives, il devra être élu à la majorité des deux tiers des membres du Conseil d'Administration* »<sup>157</sup>.

« [...] *La politique de rémunération détermine a minima le montant de la rémunération annuelle fixe correspondant aux administrateurs pour l'exercice de leurs fonctions respectives. Le Conseil d'administration est responsable de la détermination individuelle de la rémunération de chaque Administrateur pour l'exercice des fonctions de direction qui lui sont attribuées dans le cadre des stipulations de son contrat, sous réserve d'un rapport du Comité de Nomination et de Rémunération [...]* »<sup>158</sup>.

6.4 « *S'il le juge utile, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à*

6.4 « *Le Conseil d'Administration, après que le Comité des Nominations et des Rémunérations ait rendu son rapport, peut nommer parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Si*

---

<sup>156</sup> Art. 17, § 1 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>157</sup> Art. 24 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 529 sexies)

<sup>158</sup> Art. 21 tel que modifié du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial. Sous réserve de son approbation par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Colonial qui se tiendra en juin 2021

*présider les séances du Conseil d'Administration »<sup>159</sup>.*

6.5 « *Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente »<sup>161</sup>. « Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre »<sup>162</sup>.*

6.6 « *La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de directeur général »<sup>165</sup> qui ne doit être âgé de plus de soixante-quinze ans<sup>166</sup>.*

*plusieurs Vice-Présidents sont nommés, ils sont numérotés consécutivement.*

*« En l'absence du Président, ses fonctions sont exercées par le Vice-Président et, en cas de pluralité de Vice-Présidents, par le Vice-Président selon leur ordre numérique. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le cas échéant, l'Administrateur Indépendant Principal ou, à défaut, l'Administrateur le plus âgé présent à la réunion, exerce les fonctions de Président »<sup>160</sup>.*

6.5 « *Le Conseil d'Administration est valablement réuni lorsque la majorité de ses membres assistent à la réunion, en personne ou par procuration par l'intermédiaire d'un autre Administrateur. [...] »<sup>163</sup>.*

*« La gestion, l'administration et la représentation de la Société [...] relèvent de la responsabilité du Conseil d'Administration, agissant conjointement, concentrant leur activité principalement sur la supervision et le contrôle de la Société, et l'examen de toutes les questions qui sont particulièrement importantes pour la Société.*

*L'exécution des résolutions adoptées relève de la responsabilité des membres du Conseil d'Administration qu'il désigne, y compris le secrétaire et le secrétaire adjoint du Conseil d'Administration, ou du délégué ayant le pouvoir d'exécuter ces résolutions. [...] »<sup>164</sup>.*

6.6 « *Lorsque les statuts de la société n'en disposent pas autrement et nonobstant les pouvoirs de représentation qui peuvent être conférés à d'autres personnes, le Conseil d'Administration peut nommer parmi ses membres un ou plusieurs directeurs exécutifs/général ou comités exécutifs, en fixant le contenu, les limites et les modalités de la délégation. [...] »<sup>167</sup>.*

---

<sup>159</sup> Art. 17, § 5 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>160</sup> Art. 26 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial

<sup>161</sup> C. com., art. L. 225-37, al. 1

<sup>162</sup> C. com., art. L. 225-35, al. 1

<sup>163</sup> Art. 29 des statuts de Colonial

<sup>164</sup> Art. 27 des statuts de Colonial

<sup>165</sup> C. com., art. L. 225-51-1

<sup>166</sup> Art. 20, II et art. 17, al. 2 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>167</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 249

6.7 Le Conseil d'Administration « peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen »<sup>168</sup>. A la date du présent document, le Conseil d'Administration dispose de 4 comités :

- le Comité d'Audit et des Comptes ;
- le Comité de Rémunérations et de Sélection ;
- le Comité Exécutif et Stratégique ; et
- le Comité des Administrateurs Indépendants<sup>169</sup>.

Il n'y a pas d'âge maximum pour être administrateur exécutif.

6.7 « Le Conseil d'Administration crée une Commission d'Audit et de Contrôle et une Commission des Nominations et des Rémunérations.

*La Commission d'Audit et de Contrôle et la Commission des Nominations et des Rémunérations ont pour fonction essentielle d'assister le Conseil d'Administration dans la supervision et la direction de la gestion de la Société. Les membres de ces comités sont nommés par le Conseil d'Administration auquel ils doivent répondre dans l'exercice de leurs fonctions.*

*Nonobstant ce qui précède, le Conseil d'Administration peut créer des comités spécialisés, déterminer leur structure, désigner leurs membres et déterminer les fonctions que chacun d'entre eux doit avoir »<sup>170</sup>.*

A la date du présent document, les comités suivants ont été constitués :

- le Comité Exécutif ;
- la Commission d'Audit et de Contrôle ; et
- le Comité des Nominations et des Rémunérations.

## 7. Responsabilité des administrateurs

### Société Foncière Lyonnaise

7.1 Les administrateurs de Société Foncière Lyonnaise peuvent être civilement responsables, « individuellement ou solidairement selon le cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés anonymes, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion »<sup>171</sup>. La faute de gestion est définie de façon générale comme tout acte, intentionnel ou non-intentionnel, « contraire [...] aux intérêts de la société »<sup>172</sup>. « Lorsque

### Colonial

7.1 Les administrateurs de Colonial « répondront à l'égard de la société, des actionnaires et des créanciers de tout dommage causé par des actes ou omissions contraires à la loi ou aux statuts de la société ou par ceux commis en violation des devoirs inhérents à leur fonction, à condition qu'il y ait eu fraude ou négligence. La responsabilité sera présumée, sauf preuve contraire, lorsque l'acte est contraire à la loi ou aux statuts de la Société »<sup>175</sup>.

<sup>168</sup> C. com., art. R. 225-29, al. 2

<sup>169</sup> Document d'Enregistrement Universel 2020 de Société Foncière Lyonnaise

<sup>170</sup> Art. 31 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 529 terdecies)

<sup>171</sup> C. com., art. L. 225-251, al. 1

<sup>172</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 42003

<sup>175</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 236

la liquidation judiciaire [...] fait apparaître une insuffisance d'actif, le tribunal peut, en cas de faute de gestion ayant contribué à cette insuffisance d'actif, décider que le montant de cette insuffisance d'actif sera supporté, en tout ou en partie, par [...] [les administrateurs] ayant contribué à la faute de gestion »<sup>173</sup>. « En outre, [...] [le tribunal] dispose d'un pouvoir souverain pour opter pour la faillite personnelle et l'interdiction de gérer »<sup>174</sup>.

7.2 « Les administrateurs et le directeur général sont responsables individuellement ou solidairement selon le cas »<sup>177</sup>.

« La responsabilité est individuelle lorsqu'une faute peut être imputée à un administrateur déterminé et à lui seul, les autres membres du conseil étant étrangers à cette faute »<sup>178</sup>.

« La responsabilité est « solidaire » lorsque la faute est commune ou collective, c'est-à-dire lorsqu'elle est l'œuvre du Conseil d'Administration tout entier et non pas celle de tel ou tel administrateur pris isolément [...]. Chaque administrateur est alors présumé avoir commis une faute individuelle [...]. Toutefois, chaque administrateur peut écarter sa responsabilité en établissant qu'il s'est comporté en administrateur prudent et diligent, notamment en s'opposant à la décision prise par le conseil [...]. Les protestations de l'intéressé doivent alors être explicites et consignées au procès-verbal (le simple fait de voter « contre » n'étant pas a priori suffisant) ; dans les cas graves, il doit démissionner de ses fonctions. La responsabilité d'un administrateur doit également être écartée lorsqu'il n'a pas, pour un motif valable, assisté à la réunion du conseil au cours de laquelle la décision critiquable a été prise ; encore faut-il qu'à son retour l'intéressé n'ait pas ratifié cette décision »<sup>179</sup>.

« Conformément au droit commun, la responsabilité des administrateurs n'est

« Les liquidateurs [administrateurs au moment de la dissolution de la société] sont responsables à l'égard des actionnaires et des créanciers de tout dommage qui leur est causé par fraude ou négligence dans l'exercice de leurs fonctions »<sup>176</sup>.

7.2 « Tous les administrateurs qui ont pris une décision ou commis un acte dommageable sont solidairement responsables, sauf ceux qui prouvent que, n'étant pas intervenus dans son adoption et son exécution, ils ignoraient son existence ou, le sachant, faisaient tout leur possible pour éviter le dommage ou, au moins, s'y étaient expressément opposés »<sup>181</sup>.

---

<sup>173</sup> C. com., art. L. 651-2, al. 1

<sup>174</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 91860

<sup>176</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 397

<sup>177</sup> C. com., art. L. 225-251, al. 1

<sup>178</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 42050

<sup>179</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 42060

<sup>181</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 237

*engagée que si la faute qu'ils ont commise cause un préjudice à la victime »<sup>180</sup>.*

7.3 La responsabilité pénale des membres du Conseil d'Administration peut être engagée au titre de la violation de certaines dispositions du Code de commerce et d'autres lois et réglementations françaises, en ce compris le droit du travail et la réglementation boursière, ainsi que les réglementations applicables aux activités de la société. En particulier, le Code de commerce français prévoit que les administrateurs peuvent être condamnés à une peine d' « *emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 375 000 € les fautes les plus graves dont peuvent se rendre coupables les dirigeants sociaux. Les infractions visées sont l'abus de biens sociaux, l'abus de pouvoirs ou de voix, la distribution de dividendes fictifs et la présentation de comptes sociaux infidèles* »<sup>182</sup>.

7.4 « *Est réputée non écrite toute clause des statuts ayant pour effet de subordonner l'exercice de l'action sociale à l'avis préalable ou à l'autorisation de l'Assemblée Générale, ou qui comporterait par avance renonciation à l'exercice de cette action. Aucune décision de l'Assemblée Générale ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les administrateurs [...] pour faute commise dans l'accomplissement de leur mandat* »<sup>184</sup>.

7.3 « *Celui qui agit en qualité de dirigeant de fait ou de droit d'une personne morale, ou au nom d'une autre personne en raison d'une représentation légale ou volontaire, sera personnellement responsable* »<sup>183</sup>.

En conclusion, un dirigeant d'entreprise sera directement et pénalement responsable lorsqu'on peut lui attribuer l'acte criminel en question, soit par action, soit par omission. La personne qui a le contrôle de l'acte est donc présumée responsable, bien que cette présomption puisse être inversée.

La responsabilité pénale des administrateurs pourra être engagée, notamment en cas d'infractions pénales : mauvaise gestion (emprisonnement de 6 mois à 8 ans dans les cas les plus graves et amende de 24 mois), délits contre le Trésor public et la sécurité sociale (emprisonnement de 1 an à 6 ans dans les cas les plus graves et amende pouvant atteindre six fois le montant fraudé), délits d'entrave (emprisonnement de 6 mois à 6 ans dans les cas les plus graves et amende de 30 mois).

7.4 « [...] *Les statuts ne peuvent établir une autre majorité que la majorité ordinaire pour l'adoption de la présente résolution [action sociale].*

*A tout moment, l'Assemblée Générale des actionnaires peut renoncer à l'exercice de l'action, à condition qu'aucun actionnaire représentant cinq pour cent du capital social ne s'y oppose.*

*La résolution pour exercer l'action ou y renoncer doit mentionner la révocation des administrateurs concernés.*

*L'approbation des comptes annuels ne fait pas obstacle à l'exercice de l'action en responsabilité ni n'implique une renonciation à l'action convenue ou exercée »<sup>185</sup>.*

---

<sup>180</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 42010

<sup>182</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 42280

<sup>183</sup> Code pénal espagnol, art. 31

<sup>184</sup> C. com., art. L. 225-253, al. 1 et al. 2

<sup>185</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 238

## 8. Droit préférentiel de souscription

### Société Foncière Lyonnaise

8.1 « Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital »<sup>186</sup>.

Ces droits offrent la possibilité aux personnes physiques ou morales qui les détiennent, de souscrire à une offre de tous titres pouvant augmenter le capital social de la société en contrepartie d'un paiement en numéraire ou d'une compensation de créance.

« Ce droit préférentiel est détachable des actions et négociable »<sup>188</sup>. « Les actionnaires ne sont pas obligés de souscrire les actions nouvelles auxquelles ils ont droit. Ils peuvent, s'ils le désirent, vendre tout ou partie de leurs droits »<sup>189</sup>.

8.2 « L'Assemblée Générale qui décide l'augmentation du capital peut la réserver à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées. A cette fin, elle peut supprimer le droit préférentiel de souscription »<sup>191</sup>. Cette décision est prise par l' « Assemblée Générale Extraordinaire »<sup>192</sup>.

« L'Assemblée qui décide ou autorise une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription statue sur le rapport du Conseil d'Administration » et sur le « rapport du commissaire aux comptes »<sup>193</sup>.

« L'émission doit être réalisée dans un délai de dix-huit mois à compter de l'Assemblée

### Colonial

8.1 « En cas d'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de préférence nouvelles, résultant d'apports en numéraire, chaque actionnaire aura le droit de souscrire un nombre d'actions proportionnel à la valeur nominale des actions qu'il possède »<sup>187</sup>.

« Les droits préférentiels de souscription sont cessibles dans les mêmes conditions que les actions dont ils sont issus. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, la même règle s'applique aux droits d'attribution gratuite des actions nouvelles »<sup>190</sup>.

8.2 « Dans les cas où l'intérêt de la société l'exige, l'Assemblée Générale, lorsqu'elle décide d'augmenter le capital, peut décider de la suppression totale ou partielle du droit préférentiel de souscription.

Afin de valider la décision de suppression du droit préférentiel de souscription, il est nécessaire :

- que les administrateurs rédigent un rapport [...]
- qu'un expert indépendant, autre que le commissaire aux comptes de la société, désigné à cet effet par le Registre du commerce, établisse également un rapport, [...] »<sup>197</sup>.

<sup>186</sup> C. com., art. L. 225-132

<sup>187</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 304

<sup>188</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 50060

<sup>189</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 50071

<sup>190</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 306

<sup>191</sup> C. com., art. L. 225-138, I

<sup>192</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 50260

<sup>193</sup> C. com., art. L. 225-135 ; Mémento sociétés commerciales 2021, 50268 et 50273

<sup>197</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 308

Générale qui l'a décidée »<sup>194</sup>. En outre, « l'Assemblée peut prévoir que l'augmentation de capital qu'elle décide ou autorise comporte un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaire »<sup>195</sup>. Par ailleurs, « les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel »<sup>196</sup>.

Le délai de réalisation de l'augmentation de capital ne peut excéder un an à compter de la décision de l'Assemblée Générale. En outre, les actionnaires peuvent renoncer individuellement à leur droit préférentiel de souscription.

## 9. Déclaration de franchissement de seuils

### Société Foncière Lyonnaise

9.1 « Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à posséder, directement ou indirectement, un nombre d'actions représentant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, des trois dixièmes, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit, vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital ou des droits de vote informe la société [...] du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède »<sup>198</sup> « au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation »<sup>199</sup> « L'information mentionnée [...] est également donnée dans les mêmes délais lorsque la participation en capital ou en droits de vote devient inférieure aux seuils mentionnés »<sup>200</sup>. « La personne tenue à [...] [ces informations] informe également l'Autorité des marchés financiers »<sup>201</sup> « au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation »<sup>202</sup>.

9.2 « Outre l'obligation légale d'informer [...] [Société Foncière Lyonnaise] de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement [...] un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres

### Colonial

9.1 « Tout actionnaire qui acquiert ou transfère des actions qui confèrent des droits de vote d'un émetteur [...], doit notifier à l'émetteur et à la CNMV la proportion de droits de vote qui lui reste en sa possession lorsque, à la suite de ces opérations, cette proportion atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils suivants : 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 35 %, 40 %, 45 %, 50 %, 60 %, 70 %, 75 %, 80 % et 90 % »<sup>203</sup>.

« La notification à l'émetteur et à la CNMV doit être faite dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai maximum de quatre jours de bourse après la date à laquelle la personne soumise à l'obligation a eu ou aurait dû avoir connaissance de la circonstance donnant lieu à l'obligation de notification [...] »<sup>204</sup>.

9.2 Il n'existe pas d'autre obligation de franchissement de seuil statutaire en Espagne autre que celle visée au point 9.1 (à l'exception des déclarations de dirigeants et des déclarations des actionnaires situés dans des paradis fiscaux (seuil de 1 %)).

<sup>194</sup> C. com., art. L. 225-138, III

<sup>195</sup> C. com., art. L. 22-10-51

<sup>196</sup> C. com., art. L. 225-132, al. 4

<sup>198</sup> C. com., art. L. 233-7, I, al. 1

<sup>199</sup> C. com., art. R. 233-1

<sup>200</sup> C. com., art. L. 233-7, I, al. 2

<sup>201</sup> C. com., art. L. 233-7, II

<sup>202</sup> C. com., art. R. 233-1

<sup>203</sup> Décret royal espagnol 1362/2007, art. 23

<sup>204</sup> Décret Royal espagnol 1362/2007, art. 35

*émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de [...] [Société Foncière Lyonnaise], est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à [...] [Société Foncière Lyonnaise] par lettre recommandée avec avis de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres dormant accès au capital qu'elle possède.*

*Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 % »<sup>205</sup>.*

9.3 « *L'actionnaire qui n'aurait pas procédé régulièrement aux déclarations [...] [légales] auxquelles il était tenu est privé des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification »<sup>206</sup>. Par ailleurs, « le tribunal de commerce [...] peut [...] sur demande du président de cette société, d'un actionnaire [...] prononcer la suspension, pour une durée n'excédant pas cinq ans, de tout ou partie des droits de vote (et non pas seulement de la fraction excédant le seuil non déclaré) de l'actionnaire qui n'aurait pas déclaré un franchissement de seuil »<sup>207</sup>. Le ou les actionnaires qui n'auraient pas procédé régulièrement aux déclarations imposées par les statuts de Société Foncière Lyonnaise seraient « privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital on des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée Générale »<sup>208</sup>.*

9.4 Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à posséder, directement ou indirectement, un

9.3 La CNMV a le pouvoir de « suspendre, à titre préventif, l'exercice des droits de vote attachés aux actions acquises jusqu'à ce qu'il ait été vérifié que les obligations d'information prévues à l'article 125 [décrit au point 9.1] ont été respectées »<sup>209</sup>.

9.4 Le droit espagnol ne prévoit pas d'obligations de déclaration d'intention.

---

<sup>205</sup> Art. 10, IV, al. 1 et 2 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>206</sup> C. com., art. L. 233-14, al. 1

<sup>207</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 64383

<sup>208</sup> Art. 10, IV, al. 3 des statuts de Société Foncière Lyonnaise

<sup>209</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 234

nombre d'actions représentant plus « du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième ou du quart du capital ou des droits de vote [est tenue de déclarer] les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir »<sup>210</sup>. « Cette déclaration est adressée à la société dont les actions ont été acquises et doit parvenir à l'Autorité des marchés financiers »<sup>211</sup> « au plus tard avant la clôture des négociations du cinquième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil »<sup>212</sup>. « L'AMF [...] doit porter ces informations à la connaissance du public »<sup>213</sup>.

« En cas de changement d'intention dans le délai de six mois à compter du dépôt de cette déclaration, une nouvelle déclaration motivée doit être adressée à la société et à l'Autorité des marchés financiers sans délai et portée à la connaissance du public dans les mêmes conditions. Cette nouvelle déclaration fait courir à nouveau le délai de six mois »<sup>214</sup> relatif aux intentions de l'acquéreur.

9.5 « Toute clause d'une convention prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions admises aux négociations sur un marché réglementé et portant sur au moins 0,5 % du capital ou des droits de vote de la société qui a émis ces actions doit être transmise dans un délai de cinq jours de bourse à compter de la signature de la convention ou de l'avenant introduisant la clause concernée, à la société et à l'Autorité des marchés financiers. A défaut de transmission, les effets de cette clause sont suspendus, et les parties déliées de leurs engagements, en période d'offre publique »<sup>215</sup>.

9.6 « Lorsqu'une personne physique ou morale, agissant seule ou de concert [...] vient à détenir, directement ou indirectement, plus de 30 % des titres de capital ou des droits de vote d'une société, elle est tenue à son initiative d'en informer immédiatement l'AMF et de

9.5 « [...] Les pactes d'actionnaires s'entendent comme étant ceux qui réglementent l'exercice des droits de vote aux Assemblées Générales ou qui restreignent ou déterminent la libre transférabilité des actions des sociétés cotées »<sup>216</sup>.

« La signature, le renouvellement ou la modification d'un pacte d'actionnaires ayant pour objet l'exercice des droits de vote aux Assemblées Générales ou qui restreint ou détermine la libre négociabilité des actions ou des obligations convertibles ou échangeables de sociétés cotées doit être notifiée immédiatement à la société elle-même et à la CNMV »<sup>217</sup>.

9.6 « Toute personne qui obtient le contrôle d'une société cotée doit lancer une offre publique d'achat sur la totalité des titres et doit adresser cette offre à tous les actionnaires avec un prix équitable [...]. L'offre doit être soumise dès que

---

<sup>210</sup> C. com., art. L. 233-7, VII, al. 1

<sup>211</sup> C. com., art. L. 233-7, VII, al. 4

<sup>212</sup> C. com., art. R. 233-1-1

<sup>213</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 64356

<sup>214</sup> C. com., art. L. 233-7, VII, dernier al.

<sup>215</sup> C. com., art. L. 233-11

<sup>216</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 530

<sup>217</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 531

déposer un projet d'offre publique visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote, et libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF »<sup>218</sup>.

9.7 « A défaut d'avoir procédé à ce dépôt, les titres détenus par cette personne au-delà des trois dixièmes ou au-delà de sa détention augmentée de la fraction d'un centième susmentionnée du capital ou des droits de vote sont privés du droit de vote »<sup>221</sup>.

9.8 Afin de permettre aux actionnaires de faire les déclarations appropriées conformément à la loi et aux statuts de la société, « les sociétés par actions doivent, dans les quinze jours qui suivent l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, publier dans un journal d'annonces légales du département dans lequel la société a son siège social un avis indiquant le nombre total des droits de vote existant à la date de l'Assemblée [...]. Lorsque, entre deux Assemblées annuelles, la société a connaissance d'une variation du nombre total des droits de vote d'au moins 5 % par rapport au nombre déclaré antérieurement, elle doit, dans les quinze jours, publier dans ledit journal d'annonces légales un nouvel avis précisant le nouveau nombre de droits de vote à prendre en compte »<sup>222</sup>.

possible et au plus tard dans un délai d'un mois après la prise de contrôle »<sup>219</sup>.

« [...] Une personne physique ou morale est réputée détenir, individuellement ou conjointement avec des personnes agissant de concert avec elle, le contrôle dans une société lorsque l'une des situations suivantes existe :

- lorsqu'elle atteint, directement ou indirectement, un pourcentage de droits de vote égal ou supérieur à 30 pour cent ; ou,
- lorsqu'elle a atteint, directement ou indirectement, un pourcentage inférieur des droits de vote et, dans les 24 mois suivant la date d'acquisition du pourcentage inférieur, [...], nomme un nombre d'administrateurs qui, avec ceux qu'elle a déjà nommés, le cas échéant, représentent plus de la moitié des membres du Conseil d'Administration de la société »<sup>220</sup>.

9.7 Système de privation de droits de vote équivalents en droit espagnol.

9.8 Il n'existe pas d'obligation comparable en droit espagnol. Toutefois, toute modification du capital doit être communiquée.

---

<sup>218</sup> RGAMF, art. 234-2, al. 1 (également, C. Mon. et Fin., Art. L. 433-3, I)

<sup>219</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 3

<sup>220</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 4

<sup>221</sup> CMF, art. L. 433-3, I, al. 1

<sup>222</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 64310

## 10. Actions en justice intentées par des actionnaires

### Société Foncière Lyonnaise

« Lorsque la faute d'un [...] [administrateur] cause un préjudice à la société, l'action en réparation de ce préjudice (dite action sociale) peut être engagée par la société elle-même, par [...] un associé (exercice de l'action sociale « ut singuli ») »<sup>223</sup>, « quelle que soit la fraction du capital qu'il représente »<sup>224</sup>.

### Colonial

« L'action en responsabilité contre les administrateurs sera engagée par la société, sous réserve de l'accord de l'Assemblée Générale des actionnaires. Cette résolution devra être ajoutée à la demande de tout actionnaire même dans le cas où elle ne serait pas à l'ordre du jour. Les statuts ne peuvent établir une autre majorité que la majorité ordinaire pour l'adoption de la présente résolution »<sup>225</sup>.

## 11. Consultation des livres, écritures et registres

### Société Foncière Lyonnaise

11.1 Les actionnaires ou leurs mandataires ont un droit de communication permanent portant « sur les documents suivants des trois derniers exercices :

- les comptes annuels (bilans, comptes de résultat et annexes) [...] [;] [...]
- éventuellement, les comptes consolidés [...] [;] [...]
- la liste des administrateurs [...] [;] [...]
- les rapports du Conseil d'Administration [...] et des commissaires aux comptes [...] [;] [...]
- le texte et l'exposé des motifs des résolutions proposées [...] [;] [...]
- les renseignements concernant les candidats au Conseil d'Administration [...] [;] [...]
- le montant global, certifié exact par les commissaires aux comptes, des rémunérations versées aux dix [...] personnes les mieux rémunérées [...] [;] [...]
- le montant global, certifié par les commissaires aux comptes, des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du CGI, qui donnent lieu à une réduction d'impôt, ainsi que la liste des actions de

### Colonial

11.1 « La Société doit disposer d'un site Internet pour l'exercice du droit à l'information des actionnaires et doit publier les documents et informations nécessaires conformément à la loi, aux Statuts de la Société et aux autres règlements internes de la Société, ainsi que pour diffuser toutes informations pertinentes pour ceux qui ont un intérêt direct ou indirect dans la Société, conformément aux règles relatives aux annonces réglementées contenus dans la loi espagnole sur l'échange de titres financiers. [...] »<sup>227</sup>.

« Le site Internet de la Société doit comporter au moins les documents suivants :

- a) les statuts ainsi que toute modification effectuée au cours des douze (12) derniers mois.
- b) Les derniers comptes annuels, sociaux et consolidés approuvés.
- c) Le Règlement des Assemblées Générales.
- d) Le Règlement intérieur du Conseil d'Administration et, le cas échéant, les Règlements intérieurs des Comités de Direction.
- e) Les rapports annuels des deux dernières années.
- f) Le dernier Code de Conduite Interne sur les marchés réglementés en vigueur.
- g) Le rapport annuel sur le gouvernement

<sup>223</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 14050

<sup>224</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 14072

<sup>225</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 238.1

<sup>227</sup> Art. 36 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 11 bis)

- parrainage et de mécénat réalisées par la société [...] [;] [...]*
- *les procès-verbaux des Assemblées tenues au cours des trois derniers exercices [...] [;] [...]*
  - *les feuilles de présence à ces Assemblées (auxquelles doivent être joints, s'il en existe, les procurations et les formulaires de vote à distance) [...] [;] [...]*
  - *les bilans sociaux* »<sup>226</sup>.
- d'entreprise.*
- h) Les rapports annuels sur la rémunération des administrateurs.*
  - i) Le texte intégral de la convocation à l'Assemblée Générale, ainsi que les projets de résolutions à approuver par l'Assemblée Générale et les autres documents relatifs à l'Assemblée Générale et toute information pertinente dont les actionnaires pourraient avoir besoin pour voter dans le délai imparti par CNMV.*
  - j) Les informations sur les Assemblées Générales tenues au cours de l'exercice en cours et de l'exercice précédent, et notamment sur la composition de l'Assemblée Générale lorsqu'elle s'est tenue, les résolutions adoptées, le nombre de voix exprimées et le nombre de voix pour et contre.*
  - k) Les rapports financiers annuels des cinq (5) derniers exercices financiers.*
  - l) Le rapport financier semestriel couvrant les six (6) premiers mois de l'exercice, le deuxième rapport financier couvrant les douze (12) mois de l'exercice et le rapport de gestion intermédiaire.*
  - m) Les moyens de communication entre la Société et ses actionnaires et, en particulier, les explications pertinentes concernant le droit des actionnaires à l'information, en précisant, le cas échéant, les adresses physiques et électroniques vers lesquelles les actionnaires peuvent se diriger.*
  - n) Les moyens et les procédures, pour être représenté à une Assemblée Générale, qui sont établis par le Conseil d'Administration à partir du moment où l'Assemblée est convoquée jusqu'à ce qu'elle soit tenue.*
  - o) Les moyens et modalités de vote à distance, y compris, le cas échéant, les formulaires pour vérifier la présence et les droits de vote à l'Assemblée Générale.*
  - p) Un forum électronique des actionnaires dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.*
  - q) Les faits importants rapportés à la CNMV au*

---

<sup>226</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46650 à 46654

*cours de l'exercice en cours et du dernier exercice clôturé.*

*r) Les renseignements suivants sur chacun de ses administrateurs :*

*(i) profil professionnel et biographique.*

*(ii) les autres conseils d'administration desquelles il est membre, que les sociétés soient cotées ou non, à l'exception des sociétés holding appartenant à l'administrateur lui-même ou à sa famille directe.*

*(iii) la catégorie à laquelle il appartient, le cas échéant, en indiquant, dans le cas des Administrateurs propriétaires, l'actionnaire auquel il doit son mandat et auquel il est associé.*

*(iv) la date de sa première nomination en tant qu'administrateur d'Inmobiliaria Colonial, ainsi que toute nomination ultérieure.*

*(v) le cas échéant, les actions d'Inmobiliaria Colonial et les options d'achat d'actions qu'il détient.*

*s) Toute autre information ou documentation qui doit être diffusée sur le site Internet de la Société conformément à la réglementation applicable ou que le Conseil d'Administration estime devoir être diffusée dans l'intérêt des actionnaires »<sup>228</sup>.*

Nonobstant ce qui précède, les documents visés aux lettres (b), (e), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) et (p) doivent comprendre au moins les trois derniers exercices fiscaux

11.2 Le droit de communication permanent peut être exercé « à toute époque [...] au siège social ou au lieu de la direction administrative. [...] Les actionnaires peuvent prendre copie des documents mis à leur disposition »<sup>229</sup>.

11.2 « La Société définit et promeut une politique de communication et de contact avec les actionnaires, les investisseurs institutionnels et les mandataires, dans le respect des règles en matière d'abus de marché et d'égalité de traitement entre les actionnaires.

*D'autre part, le Conseil d'Administration, en tant qu'organe de liaison entre l'actionnariat et la direction, établit les canaux appropriés pour entendre les propositions que les actionnaires peuvent faire en ce qui concerne la gestion de la*

---

<sup>228</sup> Art. 37 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 520)

<sup>229</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46661

*Société. A cet égard, le Conseil d'Administration encourage la participation éclairée des actionnaires aux Assemblées Générales et prend les mesures appropriées pour faciliter l'exercice effectif de leurs fonctions lors des Assemblées Générales conformément à la loi et aux statuts de la Société. [...]*

*Le Conseil d'Administration met en place les moyens nécessaires pour permettre un échange régulier d'informations avec les investisseurs institutionnels qui font partie de l'actionnariat stable de la Société. Cet échange d'informations portera sur des questions telles que la stratégie d'investissement, l'évaluation des résultats, la composition du Conseil d'Administration lui-même et l'efficacité de la gestion, mais sans fournir d'informations susceptibles de créer une situation privilégiée ou un avantage par rapport aux autres actionnaires. A cet égard, le Conseil d'Administration garantit l'égalité de traitement dans ses relations avec les actionnaires »<sup>230</sup>.*

*« La communication entre la Société et ses actionnaires, y compris le transfert de documents, les demandes et les informations, peut se faire par voie électronique, à condition que ce moyen de communication ait été accepté par les actionnaires. A cet effet, la Société inclura sur son site Internet un dispositif de communication qui permettra de démontrer de façon indiscutable la date exacte de réception et le contenu des messages électroniques échangés entre les actionnaires et la Société »<sup>231</sup>.*

*« Dès la convocation de l'Assemblée Générale, tout actionnaire peut obtenir sans délai de la Société, sans frais, les documents devant être soumis à l'approbation de l'Assemblée, ainsi que le rapport de gestion et le rapport des commissaires aux comptes, le cas échéant »<sup>232</sup>.*

11.3 « Les documents à mettre à la disposition des actionnaires au siège social ou au lieu de la direction administrative [avant une Assemblée Ordinaire annuelle sont les suivants :]

- les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice écoulé

11.3 Cf. point 3.3.

---

<sup>230</sup> Art. 6 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial

<sup>231</sup> Art. 36 du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial

<sup>232</sup> Art. 10 du règlement intérieur de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 520)

*ainsi que le tableau des affectations du résultat [...] ; [...]*

- *éventuellement, les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe [...] ; [...]*
- *le rapport de gestion [...] ; [...]*
- *le rapport sur le gouvernement d'entreprise [...] ; [...]*
- *le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices ou de chacun des exercices clos depuis la constitution de la société ou l'absorption par celle-ci d'une autre société si leur nombre est inférieur à cinq [...] ; [...]*
- *les rapports des commissaires aux comptes [...] ; [...]*
- *le texte des projets de résolution présentés par le Conseil d'Administration [...] ainsi que, le cas échéant, le texte des projets de résolution présentés par des actionnaires accompagné d'un exposé des motifs et la liste des points ajoutés à leur demande à l'ordre du jour [...] ; [...]*
- *les nom et prénom usuel [...] des administrateurs et directeurs généraux [...] ainsi que, le cas échéant, l'indication des autres sociétés dans lesquelles ces personnes exercent des fonctions de gestion, de direction, d'administration ou de surveillance [...] ; [...]*
- *le montant global, certifié exact par les commissaires aux comptes [...], des rémunérations versées aux dix ou cinq personnes [...] les mieux rémunérés [...] ; [...]*
- *le montant global, certifié par le commissaire aux comptes [...], des versements effectués en application des 1 et 5 de l'article 238 bis du CGI, qui donnent lieu à une réduction d'impôt (versement à des œuvres ou organismes d'intérêt général ou à des organismes de recherche, à des musées de France, etc.), ainsi que la liste des actions nominatives de parrainage et de mécénat réalisées par la société [...] ; [...]*
- *la liste des actionnaires [...] ; [...]*

- *le dernier bilan social accompagné de l'avis du comité d'entreprise ou du comité social et économique* »<sup>233</sup>.

11.4 « Lorsque l'ordre du jour comporte la nomination d'administrateurs [...] les renseignements suivants doivent également être mis à disposition des actionnaires :

- *les nom, prénom usuel et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités professionnelles au cours des cinq dernières années, notamment les fonctions qu'ils exercent ou ont exercées dans d'autres sociétés ;*
- *les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre d'actions de la société dont ils sont titulaires ou porteurs* »<sup>234</sup>.

« Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée comporte la nomination d'un commissaire aux comptes, la société doit en outre mettre à disposition des actionnaires les informations concernant son appartenance à un réseau et le montant des honoraires perçus par ce dernier, pour des prestations autres que la certification des comptes, auprès de filiales ou de la société mère de la société qui procède à la convocation de l'Assemblée. [...] Par ailleurs, les actionnaires doivent également pouvoir prendre connaissance du montant des honoraires versés à chacun des commissaires aux comptes »<sup>235</sup>.

11.4 « Le Comité des Nominations et des Rémunérations est chargé de proposer la nomination ou le renouvellement des administrateurs indépendants. Dans tous les autres cas, le Conseil d'Administration est chargé de faire des propositions. Les propositions doivent être accompagnées d'un rapport du Conseil d'Administration évaluant la compétence, l'expérience et les mérites des candidats proposés, qui sera joint au procès-verbal de l'Assemblée Générale des actionnaires ou de la réunion du Conseil. Toute proposition de nomination ou du renouvellement d'un administrateur non indépendant doit être précédée d'un rapport du Comité des Nominations et des Rémunérations. [...]

Depuis la publication de l'avis de convocation et jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale, la Société doit publier en permanence sur son site Internet les informations suivantes, au moins sur les personnes proposées pour nomination, ratification ou renouvellement en tant qu'administrateurs : l'identité, le CV et la catégorie à laquelle chacune appartient, la proposition précitée, les rapports, et le rapport explicatif du Comité des Nominations et Rémunérations contenant les résultats de l'analyse préalablement effectuée pour les besoins du Conseil d'Administration. [...]»<sup>236</sup>.

« La personne chargée du contrôle des comptes est nommée par l'Assemblée Générale avant la fin de l'exercice à contrôler, pour une durée initiale qui ne peut être inférieure à trois ans ni supérieure à neuf ans à compter du début du premier exercice à contrôler, sans préjudice des dispositions de la réglementation régissant l'activité de commissariat aux comptes, concernant la possibilité de prolongation et la durée des contrats en relation avec les sociétés qualifiées d'intérêt public »<sup>237</sup>.

---

<sup>233</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46541 à 56543

<sup>234</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46544

<sup>235</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46545

<sup>236</sup> Art. 9 tel que modifié du règlement intérieur du conseil d'administration de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 529 decies). Sous réserve de l'approbation à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Colonial qui se réunira en juin 2021

<sup>237</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 264

« Les honoraires pour les services de commissaire aux comptes sont, en tout état de cause, fixés avant le début de l'exercice de leurs fonctions et pour toute la période pendant laquelle ils sont appelés à exercer leurs fonctions. Ces honoraires ne peuvent être influencés ou déterminés par la fourniture de services supplémentaires à l'entité contrôlée. [...] »<sup>238</sup>.

En outre, le rapport sur l'indépendance du commissaire aux comptes externe sera publié chaque année sur le site Internet de la société et contiendra également une mention expresse de la rémunération que le commissaire aux comptes externe peut recevoir.

Toutefois, aucun rapport justifiant la nomination des commissaires aux comptes doit être publié.

11.5 « Les documents à mettre à la disposition des actionnaires au siège social ou au lieu de la direction administrative [avant une Assemblée Extraordinaire ou Spéciale sont les suivants :]

- le texte des résolutions présentées [...] ; [...]
- le rapport du Conseil d'Administration [...] ; [...]
- le cas échéant, le rapport des commissaires aux comptes [...] ; [...]
- la liste des actionnaires établie dans les conditions indiquées plus haut [...] ; [...]
- le rapport des commissaires aux apports en cas d'augmentation de capital par apports en nature ou de stipulation d'avantages particuliers »<sup>239</sup>.

11.6 « Le droit de consultation des actionnaires peut s'exercer à compter du jour de la convocation et au moins pendant les quinze jours qui précèdent la date de la réunion [...]. Il en résulte que le délai de consultation varie selon la date de convocation mais ne peut pas être inférieur à quinze jours. Toutefois, quelle que soit la date de convocation :

11.5 Cf. point 3.3.

11.6 « A compter de la publication de l'avis de convocation jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale, la société doit publier au moins les informations suivantes, sans interruption, sur son site Internet :

a) l'avis de convocation.

b) Le nombre total d'actions et de droits de vote à la date de la convocation, ventilé par catégorie d'actions, le cas échéant. Lorsque les statuts

---

<sup>238</sup> Loi espagnole sur l'audit des comptes, art. 24

<sup>239</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46546

- la liste des actionnaires ne doit être tenue à la disposition des actionnaires que quinze jours avant l'Assemblée [...];
- la même limitation à quinze jours s'applique au rapport des commissaires aux comptes [...] à présenter à l'Assemblée Ordinaire annuelle [...];
- le rapport des commissaires aux apports, en cas d'apports en nature ou d'attribution d'avantages particuliers, ne doit être tenu à la disposition des actionnaires que huit jours au moins avant l'Assemblée [...];
- les documents particuliers à communiquer aux actionnaires en cas de fusion ou de scission [...] doivent être déposés au siège social 30 jours au moins avant la date de l'Assemblée appelée à statuer sur l'opération [...] »<sup>240</sup>.

prévoient l'attribution pour fidélité d'un droit de vote double et que le registre spécial a été mis en place, l'information sur le nombre de droits de vote doit être mise à jour immédiatement après la fin de la période de droit anticipé avant l'assemblée générale<sup>241</sup>.

c) Tous les documents qui doivent être présentés à l'Assemblée Générale et, en particulier, les rapports des administrateurs, des commissaires aux comptes et des experts indépendants.

d) Le texte intégral de toutes les résolutions qui doivent être soumises au vote, en plus de chacun des points de l'ordre du jour et, en ce qui concerne les points qui ne sont que des points d'informations, un rapport de l'organe compétent contenant des observations sur chacun desdits points. Les résolutions soumises par les actionnaires doivent également être incluses.

e) En cas de nomination, ratification ou renouvellement des membres du Conseil d'Administration, l'identité, le curriculum vitae et la catégorie à laquelle chacun appartient, ainsi que la proposition et les rapports visés à l'article 529 decies.

f) Les formulaires qui doivent être utilisés pour voter par procuration ou à distance, sauf lorsqu'ils sont envoyés directement à chaque actionnaire par la société. Dans l'hypothèse où les informations ne pourraient être publiées sur le site pour des raisons techniques, la Société devra indiquer sur ce site les modalités d'obtention des formulaires en format papier et devra les adresser à tout actionnaire qui en fait la demande »<sup>242</sup>.

En cas de fusion, « la publication de la convocation à l'Assemblée Générale ou la communication individuelle de cette convocation aux actionnaires doit être faite au moins un mois avant la date prévue pour la tenue de l'Assemblée ; elle doit comporter au minimum les mention légalement requises sur le projet de fusion et doit préciser la date de publication des documents mentionnés à l'article précédent sur le site Internet de la Société ou, en l'absence de site Internet, le droit pour tous les actionnaires, obligataires, titulaires de droits spéciaux et

---

<sup>240</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 46562

<sup>241</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 518

<sup>242</sup> Loi espagnole sur les sociétés, art. 518

représentants des travailleurs d'examiner au siège social une copie de ces documents, ainsi que d'en obtenir la livraison ou l'expédition gratuite »<sup>243</sup>.

## 12. Information périodique

### Société Foncière Lyonnaise

### Colonial

12.1 Société Foncière Lyonnaise doit déposer les documents suivants au Tribunal de commerce de Paris « dans le mois suivant l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée Générale des actionnaires ou dans les deux mois suivant cette approbation lorsque ce dépôt est effectué par voie électronique »<sup>244</sup> :

- « les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) [...] ; [...]
- le rapport de gestion [...] ; [...]
- le rapport des commissaires aux comptes [...] sur les comptes annuels, éventuellement complété de leurs observations sur les modifications apportées par [...] l'Assemblée [...] aux comptes qui lui ont été soumis [...] ; [...]
- la proposition d'affectation du résultat soumise à [...] l'Assemblée [...] et la résolution votée [...] ; [...]
- le rapport sur le gouvernement d'entreprise [...] ; [...]
- le rapport des commissaires aux comptes présentant leurs observations sur le rapport sur le gouvernement d'entreprise [...] ; [...]
- la déclaration du commissaire aux comptes sur les prêts interentreprises qui doit être jointe au rapport de gestion [...] ; [...]
- le tableau des résultats des cinq derniers exercices »<sup>245</sup>.

12.1 « Dans un délai d'un mois à compter de l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion, les administrateurs de la Société doivent présenter ces documents, accompagnés d'une attestation qui fait état des résolutions de l'Assemblée Générale approuvant ces comptes, dûment signées, et l'affectation des résultats. Ces documents doivent être déposés au Registre du Commerce conformément à la loi »<sup>246</sup>.

« Aux fins du dépôt prévu à l'article précédent, les documents suivants doivent être présentés :

- une demande signée par le « diffuseur »
- une attestation de l'accord de l'organe de direction compétent (avec signatures notariées) contenant l'approbation des comptes et de l'affectation du résultat.  
[...]
- une copie des comptes annuels, dûment identifiés dans l'attestation visée au numéro précédent.
- une copie du rapport de gestion.
- une copie du rapport des commissaires aux comptes lorsque la société est tenue de faire certifier ses comptes ou lorsqu'un commissaire aux comptes a été nommé à la demande de la minorité.
- une copie du document relatif aux actions auto-détenues lorsque la société est tenue de le formuler.
- un certificat attestant que les comptes déposés correspondent aux comptes audités.  
[...] »<sup>247</sup>.

<sup>243</sup> Loi espagnole sur les modifications structurelles, art. 40.2

<sup>244</sup> C. com., art. L. 232-23, I

<sup>245</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 76801 à 76802

<sup>246</sup> Art. 36 des statuts de Colonial (Loi espagnole sur les sociétés, art. 279)

<sup>247</sup> Règlement du registre de commerce espagnol, art. 366

12.2 En tant que société cotée sur un marché réglementé, Société Foncière Lyonnaise est tenue de :

- « diffuser par voie électronique et de déposer auprès de l'AMF [...] un rapport financier annuel dans les quatre mois de la clôture de l'exercice [...]. Il comporte :
  - les comptes annuels ;
  - le cas échéant, les comptes consolidés ;
  - le rapport de gestion et, [...] le rapport sur la gestion du groupe ;
  - une déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier attestant la régularité des documents ci-dessus ;
  - le rapport des commissaires aux comptes [...] sur les comptes annuels »<sup>248</sup> ;
- « dans les 45 jours qui suivent l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, [...] publier au Balo les documents suivants [...] :
  - les comptes annuels approuvés, revêtus de l'attestation des commissaires aux comptes ;
  - la décision d'affectation des résultats ;
  - les comptes consolidés, s'il en existe, revêtus de l'attestation des commissaires »<sup>249</sup> ;
- « publier et déposer auprès de l'AMF, dans les trois mois qui suivent la fin du premier semestre de leur exercice, un rapport financier semestriel [...] [qui] doit comporter :
  - des comptes complets ou condensés, présentés le cas échéant sous forme consolidée, pour le semestre écoulé [...] ; [...]

12.2

- « [...] Les émetteurs dont les actions sont cotées sur un marché secondaire officiel ou sur un autre marché réglementé domicilié dans l'Union Européenne font contrôler leurs comptes annuels et rendent publics leur rapport financier annuel et le rapport d'audit des comptes annuels.

La période maximale pour se conformer à l'obligation de publication et de communication visée au présent chapitre sera de quatre mois à compter de la fin de chaque exercice financier, et les émetteurs doivent veiller à ce que ces rapports soient tenus à la disposition du public pendant au moins dix ans. [...] »<sup>251</sup>.

« Le rapport financier annuel doit comprendre :

- les comptes annuels et le rapport de gestion individuel de l'entité et, le cas échéant, de son groupe consolidé, examinés par le commissaire aux comptes, et
- la déclaration de responsabilité quant à leur contenu, à faire signer par les administrateurs »<sup>252</sup>.

[...]

- « La publication des comptes annuels et des documents complémentaires déposés au Registre du Commerce est rendue effective par une attestation délivrée par le Registre ou par une copie des documents déposés, à la demande de toute personne. La copie peut être délivrée sous forme électronique »<sup>253</sup>.

- De même, Colonial doit « publier et communiquer un rapport financier semestriel couvrant les six premiers mois de l'exercice.

Le délai maximal pour se conformer à l'obligation de publication et d'information

<sup>248</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 76841

<sup>249</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 76842

<sup>251</sup> Loi espagnole sur les marchés financiers, art. 118

<sup>252</sup> Décret Royal espagnol 1362/2007, art. 8

<sup>253</sup> Règlement du registre de commerce espagnol, art. 369

- un rapport semestriel d'activité indiquant notamment les événements importants survenus pendant le semestre écoulé et leur incidence sur les comptes semestriels ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour le semestre suivant [...] ; [...]
- une déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel attestant la régularité des documents [...] ; [...]
- le rapport des commissaires aux comptes [...] sur l'examen limité des comptes visés ci-dessus »<sup>250</sup>.

prévue au présent chapitre est de trois mois à compter de la fin de la période correspondante, et les émetteurs doivent veiller à ce que le rapport précité soit tenu à la disposition du public pendant au moins dix ans. [...]

Le rapport financier semestriel comprendra : les comptes annuels résumés, un rapport de gestion intermédiaire et les mentions de responsabilité relatives à leur contenu ».

« En outre, les émetteurs doivent publier et communiquer un deuxième rapport financier semestriel couvrant les douze mois de l'exercice. Cette obligation ne s'applique pas lorsque le rapport financier annuel a été rendu public dans les deux mois suivant la fin de l'exercice auquel il se rapporte. [...] ».

### 13. Disposition anti-OPA

#### Société Foncière Lyonnaise

13.1 « Lorsqu'une personne physique ou morale, agissant seule ou de concert [...] vient à détenir, directement ou indirectement, plus de 30 % des titres de capital ou des droits de vote d'une société, elle est tenue à son initiative d'en informer immédiatement l'AMF et de déposer un projet d'offre publique visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote, et libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF »<sup>254</sup>. « La durée de l'offre est de vingt-cinq jours de négociation »<sup>255</sup>, sauf s'il s'agit d'une offre simplifiée dont la durée « peut être limitée à dix jours de négociation s'il s'agit d'une offre d'achat et à quinze jours de négociation dans les autres cas, sauf s'il s'agit d'une offre de rachat »<sup>256</sup>.

#### Colonial

13.1 « Toute personne qui obtient le contrôle d'une société cotée en bourse doit lancer une offre publique d'achat sur la totalité des titres et doit adresser cette offre à tous les actionnaires, avec un prix équitable [...]. L'offre doit être soumise dès que possible et au plus tard dans un délai d'un mois après la prise de contrôle »<sup>257</sup>.

« [...] Une personne physique ou morale est réputée détenir, individuellement ou conjointement avec des personnes agissant de concert avec elle, le contrôle d'une société lorsque l'une des situations suivantes existe :

- Lorsqu'elle atteint, directement ou indirectement, un pourcentage de droits de vote égal ou supérieur à 30 pour cent ; ou,
- Lorsqu'elle a atteint, directement ou indirectement, un pourcentage inférieur des droits de vote et, dans les 24 mois suivant la date d'acquisition du pourcentage inférieur, [...], nomme un nombre d'administrateurs qui, avec ceux qu'il a déjà nommés, le cas échéant, représentent plus de la moitié des

<sup>250</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 76843

<sup>254</sup> RGAMF, art. 234-2, al. 1 (également, CMF, art. L. 433-3, I)

<sup>255</sup> RGAMF, art. 232-2

<sup>256</sup> RGAMF, art. 233-2

<sup>257</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 3

*membres de l'organe dirigeant de la société »<sup>258</sup>.*

*« Le délai d'acceptation de l'offre est fixé par l'initiateur de l'offre et ne peut être inférieur à quinze jours calendaires ni supérieur à soixante-dix jours, à compter du jour de bourse suivant la date de publication de la première annonce visée à l'article 22 [publication de l'offre].*

*Sous réserve que la limite maximale fixée à l'alinéa précédent ne soit pas dépassée, l'initiateur de l'offre peut prolonger le délai initialement accordé, après en avoir informé la [CNMV] [...] »<sup>259</sup>.*

### 13.2 Les mêmes dispositions s'appliquent :

- *« aux personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert, qui détiennent directement ou indirectement un nombre compris entre 30 % et la moitié du nombre total des titres de capital ou des droits de vote d'une société et qui, en moins de douze mois consécutifs, augmentent cette détention, en capital ou en droits de vote, d'au moins 1 % du nombre total des titres de capital ou des droits de vote de la société »<sup>260</sup> ; ou*
- *aux « personnes physiques ou morales agissant seules ou de concert [...] lorsqu'elles viennent à détenir par suite de fusion ou d'apport plus de 30 % des titres de capital ou des droits de vote d'une société »<sup>261</sup>.*

13.2 *« En cas de fusion ou de prise de contrôle d'une autre société ou entité, même si elle n'est cotée sur aucun marché ou si elle n'est pas domiciliée en Espagne, qui détient une participation directe ou indirecte dans le capital social d'une troisième société cotée, les règles suivantes sont applicables :*

- *une offre publique d'achat doit être lancée lorsque, à la suite de la fusion ou de la prise de contrôle, le pourcentage des droits de vote prévu à l'article 4 [30 %] est atteint, directement ou indirectement, dans la société cotée.*
- *l'offre sera lancée dans les 3 mois suivant la date de la fusion ou de la prise de contrôle et sera soumise aux règles de prix équitable établi à l'article 9. [...]*

*Toutefois, il ne sera pas obligatoire de lancer une telle offre lorsque, dans le délai précité, le nombre de titres nécessaires pour réduire l'excédent des droits de vote par rapport aux pourcentages précités sera cédé et que, dans l'intervalle, les droits de vote excédant ces pourcentages n'auront pas été exercés, ou lorsqu'une dérogation sera obtenue de la [CNMV] conformément à l'article 4. [...] »<sup>262</sup>.*

13.3 *« L'AMF peut accorder une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique si la ou les personnes concernées justifient auprès d'elle remplir l'une des*

13.3 *« La CNMV renoncera à l'obligation de lancer une offre publique d'achat lorsque le pourcentage indiqué à l'alinéa précédent est atteint si une autre personne ou entité,*

---

<sup>258</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 4  
<sup>259</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 23  
<sup>260</sup> RGAMF, art. 234-5  
<sup>261</sup> RGAMF, art. 234-2, al. 3  
<sup>262</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 7

conditions »<sup>263</sup> prévues par le règlement général de l'AMF.

13.4 Le retrait obligatoire peut s'appliquer « à l'issue de toute offre publique » lorsque à l'issue de la clôture de l'offre « les actionnaires minoritaires [...] ne représentent pas plus de 10 % du capital et des droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé »<sup>265</sup> aux fins d'acquérir les actions des actionnaires restant et, sous réserve de faire connaître à l'AMF lors du dépôt du projet d'offre<sup>266</sup>.

Dans ce cas, l'indemnisation est égale, par titre, au prix proposé lors de la dernière offre « ou, le cas échéant, au résultat de l'évaluation effectuée selon les méthodes objectives pratiquées en cas de cession d'actifs et tient compte, selon une pondération appropriée à chaque cas, de la valeur des actifs, des bénéfices réalisés, de la valeur boursière, de l'existence de filiales et des perspectives d'activité »<sup>267</sup>. « Dans le cas où la première offre publique a eu lieu en tout ou partie sous forme d'échange de titres, l'indemnisation peut consister en un règlement en titres, à condition qu'un règlement en numéraire soit proposé à titre d'option »<sup>268</sup>. « Lorsque la première offre publique a eu lieu en tout ou partie sous forme d'échange de titres, l'indemnisation peut consister en un règlement en numéraire soit proposé à titre d'option »<sup>269</sup>.

individuellement ou conjointement avec les personnes agissant de concert avec elle, a un pourcentage de vote égal ou supérieur à celui requis pour lancer l'offre.

Toutefois, la renonciation sera subordonnée à la condition que la personne physique ou morale ne réduise pas sa participation en dessous de celle détenue par l'actionnaire ayant fait l'objet de la renonciation ou que cet actionnaire ne nomme pas plus de la moitié des membres du Conseil d'Administration. [...] »<sup>264</sup>

13.4 « Quiconque a déposé une offre publique d'achat sur la totalité des titres de la Société peut, une fois l'offre réalisée, exiger des autres détenteurs d'actions ou autres titres concernés par l'offre, qu'ils les vendent à un prix équitable. De même, tout porteur peut exiger de l'offrant qu'il achète la totalité de ses titres à ce prix.

Les droits susmentionnés sont soumis aux deux conditions suivantes survenant à la date de fin de l'offre :

- L'initiateur de l'offre détient des actions représentant au moins 90 % des droits de vote de la société concernée.
- Que l'offre publique d'achat ait été acceptée par des actionnaires représentant au moins 90 % des droits de vote et auxquels l'offre était adressée »<sup>273</sup>.

« Le délai maximum pour exiger la cession et le retrait obligatoire est de trois mois à compter de la date de fin du délai d'acceptation. [...] »<sup>274</sup>.

<sup>263</sup> RGAMF, art. 234-8, al. 1

<sup>264</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 4

<sup>265</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 66070

<sup>266</sup> RGAMF, art. 237-2

<sup>267</sup> RGAMF, art. 237-3 ; C. mon. fin., L. 433-4

<sup>268</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 66076

<sup>269</sup> C. mon. fin., art. L. 433-4

<sup>273</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 47

<sup>274</sup> Décret Royal sur les offres publiques espagnol, art. 48

De plus, selon le cas, le prix doit être évalué par « un expert indépendant préalablement à la mise en œuvre d'un retrait obligatoire »<sup>270</sup>.

Lorsqu'un actionnaire majoritaire ou un groupe d'actionnaires détient 90% du capital ou des droits de vote d'une société, « détenteur de titres conférant des droits de vote n'appartenant pas au groupe majoritaire peut demander à l'AMF de requérir du ou des actionnaires majoritaires le dépôt d'un projet d'offre publique de retrait »<sup>271</sup>. Dans ce cas, « il y a lieu de recourir à l'analyse multicritère »<sup>272</sup> pour la fixation du prix de l'offre.

13.5 Le droit français et les statuts de Société Foncière Lyonnaise exigent également qu'une notification soit faite si la propriété en actions d'un actionnaire excède certains seuils et prévoient la perte des droits de vote au cas où cette notification n'est pas faite en temps voulu (Voir ci-dessus sous « Déclaration de franchissement de seuils »).

13.6 En droit français, toute personne physique ou morale contrôlant une société cotée doit informer l'AMF si (i) elles proposent de soumettre à l'approbation d'une assemblée générale extraordinaire une ou plusieurs modifications significatives des dispositions statutaires, notamment celles relatives à la forme de la société, aux conditions de cession et de transmission des titres de capital ainsi qu'aux droits qui y sont attachés, (ii) elles décident le principe de la fusion de cette société avec la société qui la contrôle ou avec une autre société contrôlée par celle-ci, de la cession ou de l'apport à une autre société de la totalité ou du principal des actifs, de la réorientation de l'activité sociale ou de la suppression, pendant plusieurs exercices, de toute rémunération de titres de capital.

Dans ce contexte, l'AMF examinera les conséquences de l'opération envisagée au regard des droits et intérêts des actionnaires de la société et décidera s'il y a lieu d'imposer à l'entité contrôlante de déposer une offre publique de retrait sur 100% du capital social.

13.5 Cf. point 9

13.6 En droit espagnol et à titre de protection des actionnaires minoritaires, le « droit de séparation » permet aux actionnaires qui n'ont pas voté en faveur de certaines résolutions adoptées par l'assemblée générale (i.e. transformation en une autre forme de société, fusion transfrontalière et changement d'activité sociale) d'exiger une liquidité auprès de la société en obtenant le rachat/remboursement du montant de leurs actions à une « juste valeur » (égal au cours moyen des actions sur le dernier trimestre).

---

<sup>270</sup> RGAMF, art. 237-3

<sup>271</sup> RG AMF, art. 236-1

<sup>272</sup> Mémento sociétés commerciales 2021, 65990

La contrepartie offerte dans le cadre de l'offre de rachat peut être en numéraire, en actions (à condition que ces actions soient cotées sur un marché réglementé d'un État membre de l'UE disposant d'une liquidité suffisante) ou une combinaison des deux. Dans ce contexte, l'AMF examinera le prix ou la parité d'échange.

#### **14. Comparaison des régimes SIIC et SOCIMI**

##### **Société Foncière Lyonnaise**

14.1 Un prélèvement de 20 % doit être acquitté par Société Foncière Lyonnaise lorsqu'elle verse des distributions à un actionnaire autre qu'une personne physique répondant simultanément aux deux conditions suivantes :

- l'actionnaire détient, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital, c'est-à-dire au moins 10 % des droits à dividendes de Société Foncière Lyonnaise au moment de la mise en paiement des distributions ;
- les produits que l'actionnaire perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, ce qui signifie qu'ils sont soit exonérés, soit, s'il s'agit d'un actionnaire étranger, soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun. Pour l'exercice 2021, ce taux est égal à 8.83% pour les actionnaires soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (26.5%) et à 9.17%, pour les actionnaires réalisant plus de 250 millions de chiffre d'affaires soumis au taux de 27.5%. En raison du programme de baisse progressive du taux de l'IS actuellement en cours et sous réserve de sa confirmation, ce taux devrait diminuer pour l'exercice 2022 (8.33% pour les actionnaires soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 25%).

14.2 Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société

##### **Colonial**

14.1 Un prélèvement de 19 % doit être acquitté par Colonial lorsqu'elle verse des distributions à un actionnaire répondant simultanément aux deux conditions suivantes :

- l'actionnaire détient au moins 5 % du capital de Colonial.
- les produits qu'il perçoit sont soit exonérés, soit taxés à un taux effectif inférieur à 10%.

14.2 Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une autre SOCIMI ou une société étrangère soumis à un

soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit, dont les associés, qui détiennent, directement ou indirectement, au moins 10 % de son capital, sont eux-mêmes soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

régime équivalent. Si le bénéficiaire est une société soumise à un régime équivalent, le pourcentage de 5 % doit être apprécié au niveau des associés de la société étrangère