

DOCUMENTO DE EMISIÓN PARA LA INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE RENTA
VARIABLE DE PORTFOLIO STOCK EXCHANGE DE TODAS LAS ACCIONES
EMITIDAS POR LA MERCANTIL

STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.A.

Junio de 2026

El presente documento de emisión (en adelante, el "**Documento de Emisión**") ha sido elaborado para la admisión a negociación de la totalidad de las acciones (en adelante, las "Acciones") representativas del capital social de STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "**SIL**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**") en el sistema multilateral de negociación operado por European Digital Securities Exchange, S.V., S.A., bajo la marca comercial *Portfolio Stock Exchange* (en adelante, "**PSE**").

La información contenida en el presente Documento de Emisión es completa en los aspectos materiales, conforme a la realidad, y no omite datos relevantes necesarios para que los inversores puedan tomar una decisión de inversión informada y fundamentada.

Los inversores deberán leer íntegramente el presente Documento de Emisión con carácter previo a la adopción de cualquier decisión de inversión y se recomienda que, en todo caso, cuenten con el asesoramiento de un profesional independiente experto en la materia a la hora de invertir en empresas / instrumentos financieros negociados en sistemas multilaterales de negociación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la *Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión* (en adelante, la "**LMVSI**"), la responsabilidad por la elaboración de la información pública relativa a los emisores de los instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación deberá recaer, al menos, sobre el Emisor y los miembros de su órgano de administración, quienes serán responsables de todos los daños y perjuicios que hubiesen ocasionado a los titulares de los instrumentos financieros conforme a la legislación mercantil aplicable a dicho Emisor como consecuencia de que la información no proporcione una imagen fiel del mismo.

Ni PSE ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "**CNMV**") han aprobado ni efectuado ningún tipo de comprobación en relación con el contenido del presente Documento de Emisión. PSE se limita a revisar que la información requerida para el registro de los instrumentos financieros haya sido completada.

Crowe Legal y Tributario B&M, S.L.P. (en adelante, "**Crowe**") ha actuado como *Legal Trusted Partner* del Emisor.

Crowe ha asesorado al Emisor sobre los requisitos de incorporación exigidos por el Reglamento de Mercado de PSE y ha comprobado que la información contenida en el presente Documento de Emisión ha sido redactada de conformidad con dicho Reglamento y no omite información exigida por dicho Reglamento.

Crowe no ha llevado a cabo ninguna comprobación independiente de la información contenida en el presente Documento de Emisión. Asimismo, Crowe no realiza manifestación ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, acerca de la veracidad, exactitud, completitud o integridad de la información contenida en el presente

Documento de Emisión y, en consecuencia, no asume responsabilidad alguna frente al Emisor ni frente a terceros en relación con la misma.

ÍNDICE

1.	RESUMEN	- 5 -
1.1.	Datos identificativos del Emisor	- 5 -
1.2.	Identificación de las personas responsables de la elaboración del Documento de Emisión	- 5 -
1.3.	Descripción de las actividades del Emisor	- 5 -
1.4.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción	- 6 -
1.5.	Principales factores de riesgo	- 7 -
	1.5.1. Riesgos asociados a la actividad inmobiliaria	- 7 -
	1.5.2. Riesgos regulatorios, de gestión, financieros, de valoración, judiciales y de conflictos de interés	- 7 -
	1.5.3. Riesgos fiscales	- 8 -
	1.5.4. Riesgos asociados a las Acciones	- 8 -
	1.5.5. Otros riesgos	- 8 -
1.6.	Parámetros más relevantes de la información financiera del Emisor	- 8 -
1.7.	Distribución del capital social del Emisor	- 9 -
1.8.	Información sobre el número, valor nominal, clase y demás circunstancias de las Acciones que se emitan	- 9 -
2.	INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL EMISOR	- 9 -
2.1.	Información general corporativa	- 9 -
2.2.	Identificación del objeto social del Emisor	- 10 -
2.3.	Identificación de las personas responsables	- 11 -
2.4.	Descripción general del negocio del Emisor, con indicación de cuáles son sus fuentes de generación de ingresos y sus líneas de negocio, países en los que presta servicios y ventajas competitivas	- 11 -
2.5.	Identificación del auditor	- 12 -
2.6.	Descripción de los activos inmobiliarios	- 12 -
2.7.	Información sobre procedimientos judiciales en curso	- 19 -
2.8.	Información financiera y fiscal	- 22 -
2.9.	Identificación del grupo de sociedades al que pertenece el Emisor. Descripción de las características y actividades de filiales	- 25 -
2.10.	Valoración y precio de referencia	- 26 -
2.11.	Identificación de los proveedores críticos	- 27 -
2.12.	Órganos de control interno	- 27 -
2.13.	Descripción de la política de dividendos	- 27 -
2.14.	Previsiones de negocio y financieras del Emisor	- 29 -

2.15.	Ratios financieros y operativos	30 -
2.16.	Información sobre las operaciones con partes vinculadas	30 -
2.17.	Órgano de gestión del Emisor	31 -
2.18.	Régimen de compensación	34 -
2.19.	Estructura del capital social	34 -
2.20.	Junta General de Accionistas y Consejo de Administración	36 -
2.21.	Proveedor de liquidez	41 -
3.	INFORMACIÓN SOBRE LAS ACCIONES	42 -
3.1.	Acciones del Emisor	42 -
3.2.	<i>Free Float</i>	42 -
3.3.	Pacto de Accionistas.....	43 -
3.4.	Cualquier otra circunstancia relevante que afecte a las Acciones o a su libre transmisibilidad o ejercicio de sus derechos	45 -
4.	IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE RIESGO	45 -
4.1.	Riesgos asociados a la actividad inmobiliaria	45 -
4.2.	Riesgos regulatorios, de gestión, financieros, de valoración, judiciales, y de conflictos de interés	47 -
4.3.	Riesgos fiscales.....	50 -
4.4.	Riesgos asociados a las Acciones	52 -
4.5.	Otros riesgos.....	53 -

1. RESUMEN

1.1. Datos identificativos del Emisor

<u>Denominación social:</u>	STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.A.
<u>Forma jurídica:</u>	El Emisor es una sociedad anónima de nacionalidad española que optará, próximamente y, en todo caso, antes del 30 de septiembre de 2026, por el acogimiento al régimen especial de SOCIMIs, conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (" Ley de SOCIMIs ").
<u>Domicilio social:</u>	Avenida Diagonal 211, Planta 23, Torre Glòries, 08018 Barcelona, España.
<u>Página web corporativa:</u>	www.ewer.es
<u>Datos de inscripción:</u>	STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.A. está debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 45.416, Folio 163, Hoja B-487.035, Inscripción 1ª.
<u>Número NIF:</u>	A66797945
<u>Código LEI:</u>	959800GMSRXNL3TXMP02
<u>Código ISIN:</u>	ES0106052006

1.2. Identificación de las personas responsables de la elaboración del Documento de Emisión

De conformidad con el artículo 71 de la LMVSI, el Emisor y todos los miembros de su Consejo de Administración, esto es, D. Francisco Martínez Giménez, Dª. María Fernanda González Gamboa y D. Antonio Osuna Páez, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Emisión, y declaran que la información contenida en el mismo es, según su leal saber y entender, conforme a la realidad y no incurre en ninguna omisión material.

Se hace constar que el presente Documento de Emisión ha sido aprobado por el Consejo de Administración de SIL el 15 de junio de 2026.

1.3. Descripción de las actividades del Emisor

SIL desarrolla las siguientes actividades en el ámbito de su objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la *Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido*.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que

aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que sustituya a esta en el futuro.
- e) Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La actividad del Emisor se articula tanto de forma directa como indirecta, a través de la participación en otras sociedades de objeto idéntico, análogo o complementario, que ostentan la titularidad de determinados activos inmobiliarios. La cartera del Emisor comprende activos de distinta tipología, incluyendo, entre otros, activos hoteleros, residenciales, comerciales, ubicados en el territorio español, según lo previsto en la Sección 2.6 *Descripción de los activos inmobiliarios* del presente Documento de Emisión.

1.4. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

El precio de referencia por acción asciende a 51,00 euros.

Este precio de referencia ha sido determinado teniendo en consideración: (i) el balance intermedio consolidado del Emisor de fecha 30 de abril de 2026; y (ii) los informes de valoración de los activos inmobiliarios elaborados en el mes de mayo de 2026 con fecha de valoración de 31 de marzo de 2026 emitidos por la entidad TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (en adelante, "**Tecnitasa**") en los que se establece un valor de mercado de los mismos de 129.542.000,00 euros.

Tecnitasa es una compañía española especializada en la valoración y tasación de activos inmobiliarios, con domicilio social en Avenida de Europa 26. Edif. Ática N.º 5 2ª Dch., 28224 - (Pozuelo De Alarcón), Madrid y número de identificación fiscal A-78116324.

Teniendo en cuenta la información anterior, el valor patrimonial ajustado (*net asset value*) del Emisor (en adelante, "**NAV**") ha sido de 109.133.989,27 euros. Se deja constancia de que el NAV ha sido calculado por el Emisor a partir de la referida información a 30 de abril (fecha del balance intermedio

consolidado del Emisor aportado), con carácter extraordinario, a los fines de fijar el precio de referencia por acción.

Sobre la base del NAV como método de valoración, el Consejo de Administración del Emisor ha fijado un precio de referencia de 51,00-€ por acción, lo que representa un valor inicial de capitalización de SIL de 109.003.983-€ a los efectos del inicio de la negociación de los valores en PSE.

El precio de referencia no constituye, en ningún caso, una garantía del valor de mercado futuro de las Acciones.

1.5. Principales factores de riesgo

Además de toda la información recogida en el presente Documento de Emisión, y el resto de documentación pública disponible en cada momento, debe tenerse en cuenta que los factores de riesgo que se describen a continuación podrían afectar de forma adversa a la actividad, situación patrimonial, financiera o resultados del Emisor y, en consecuencia, al precio de las Acciones del Emisor, lo que podría dar lugar a una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los factores de riesgo descritos en el presente Documento de Emisión no pretenden ser exhaustivos y no constituyen la totalidad de los riesgos a los que el Emisor está o podría estar expuesto.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán evaluar cuidadosamente la idoneidad de una inversión en las Acciones del Emisor, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento de Emisión, y se recomienda que, con carácter previo a la adopción de cualquier decisión de inversión, consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales.

Los principales factores de riesgo relacionados con el Emisor son:

1.5.1. Riesgos asociados a la actividad inmobiliaria

- (a) Naturaleza cíclica del sector
- (b) Grado de liquidez de las inversiones
- (c) Concentración geográfica
- (d) Concentración por tipo de activo
- (e) Riesgos vinculados a la caída del valor del mercado de los activos inmobiliarios
- (f) Sector altamente competitivo
- (g) Riesgos derivados de daños y deterioro de los inmuebles y de otras situaciones excepcionales
- (h) Riesgos en la obtención de licencias y autorizaciones o retrasos en estas

1.5.2. Riesgos regulatorios, de gestión, financieros, de valoración, judiciales y de conflictos de interés

- (a) Riesgo de cambios regulatorios
- (b) Riesgo de incertidumbre política y aumento de las tasas de desempleo

- (c) Riesgo derivado de posibles fluctuaciones en la demanda de activos inmobiliarios
- (d) Riesgos asociados a la valoración de los activos
- (e) Riesgos de gestión y comercialización de activos
- (f) Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y demás obligaciones de pago derivadas de los contratos de arrendamiento, así como a la solvencia y liquidez de los clientes
- (g) Riesgo vinculado al modelo de negocio
- (h) Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- (i) Riesgo de fluctuaciones en los tipos de interés de la deuda asociada a la financiación de los activos inmobiliarios
- (j) Riesgos de conflictos de interés

1.5.3. Riesgos fiscales

- (a) Cualquier modificación de la normativa fiscal (en particular, cambios en el régimen fiscal de las SOCIMI) podría afectar negativamente a la Sociedad

1.5.4. Riesgos asociados a las Acciones

- (a) Ausencia de liquidez
- (b) Riesgo relacionado con la evolución del precio de las Acciones
- (c) Falta de liquidez con la que atender el pago de dividendos

1.5.5. Otros riesgos

- (a) Dependencia de personas clave

1.6. **Parámetros más relevantes de la información financiera del Emisor**

Las cuentas anuales del Emisor correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024 han sido formuladas por el órgano de administración y debidamente aprobadas por la Junta General de conformidad con la normativa mercantil aplicable. Han sido sometidas a auditoría de forma voluntaria por el Emisor y el informe de auditoría no contiene salvedades. Dicha auditoría se ha realizado por *Capital Auditors and Consultants, S.L.*, con NIF B85296754, domicilio en Calle Conde de Peñalver, 38, piso 6º E, 28006, Madrid, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S1886.

Las citadas cuentas anuales se encuentran disponibles en la correspondiente ficha del Emisor en la página web de PSE (<https://portfolio.exchange/>) así como en la página web del Emisor.

Las cuentas anuales del Emisor correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por el órgano de administración y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General dentro de los plazos previstos en la normativa mercantil aplicable. Dichas cuentas serán sometidas a auditoría voluntaria por la entidad *PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.* referida a continuación del presente Documento de Emisión (el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2025 ha sido encargado, de forma voluntaria, a instancias del órgano de administración del Emisor). Estas cuentas anuales se encontrarán disponibles en la ficha pública

del Emisor en la página web de PSE (<https://portfolio.exchange/>) así como en la página web del Emisor una vez aprobadas. El informe de auditoría se pondrá a disposición del público en las referidas páginas web una vez haya sido elaborado y esté disponible.

Adicionalmente a lo anterior, la información financiera relevante y más actualizada del Emisor a la fecha del presente Documento de Emisión se recoge en la Sección 2.8 *Información financiera y fiscal*, que incluye el balance intermedio consolidado del Emisor de fecha 30 de abril de 2026.

El Emisor ha nombrado como auditor de las cuentas anuales para los ejercicios 2026, 2027 y 2028, a la entidad *PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.* con domicilio social en Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, NIF B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0242.

1.7. Distribución del capital social del Emisor

A la fecha del presente Documento de Emisión, el capital social del Emisor está distribuido entre 112 accionistas.

A la fecha del presente Documento de Emisión, existen 7 accionistas que ostentan, directa o indirectamente, una participación entre el 5% y el 10% del capital social del Emisor.

A la fecha del presente Documento de Emisión, no existe una persona física que posea o controle, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25% del capital o de los derechos de voto del Emisor o que, por otros medios ejerza el control efectivo, directo o indirecto, del Emisor, por lo que, a efectos de titularidad real, se considera que ejercen dicho control los miembros del órgano de administración del Emisor.

1.8. Información sobre el número, valor nominal, clase y demás circunstancias de las Acciones que se emitan

El capital social de SIL asciende a 2.137.333,00 €, totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 2.137.333 acciones nominativas de 1,00 € de valor nominal, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.137.333, ambas inclusive. Las Acciones son de una única clase y serie y confieren a cada accionista del Emisor los mismos derechos políticos y económicos.

Las Acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, y Euroclear France, S.A., mercantil debidamente constituida de conformidad con la legislación francesa, con domicilio social en 10-12 Place de la Bourse 75002, París (Francia) (en adelante, "**Euroclear France**"), será el depositario central de valores designado por el Emisor como entidad encargada de la llevanza del registro contable correspondiente a las Acciones representadas mediante anotaciones en cuenta.

2. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL EMISOR

2.1. Información general corporativa

Denominación social: STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.A.

Datos Registrales STABLE IN LONG REAL ESTATE, S.A. está debidamente inscrita en el Registro Mercantil

de Barcelona en el Tomo 45.416, Folio 163, Hoja B-487.035, Inscripción 1ª.

Domicilio social: Avenida Diagonal 211, Planta 23, Torre Glòries, 08018 Barcelona, España.

Forma jurídica: El Emisor es una sociedad anónima de nacionalidad española que optará próximamente y, en todo caso, antes del 30 de septiembre de 2026, por el acogimiento al régimen especial de SOCIMIs, conforme a la Ley de SOCIMIs.

Número NIF: A66797945

Código ISIN: ES0106052006

Código LEI: 959800GMSRXNL3TXMP02

Página web corporativa: www.ewer.es

2.2. Identificación del objeto social del Emisor

La actividad principal desarrollada por SIL consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1. de la Ley de SOCIMIs.

En particular, el objeto social del Emisor se recoge en el 2º artículo de sus estatutos sociales, cuyo tenor literal es el siguiente:

"ARTICULO 2. OBJETO SOCIAL.

El objeto social de la Sociedad consiste en el ejercicio de las siguientes actividades, las cuales son concordantes con las actividades previstas en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs"), a la que le será de aplicación desde el momento que la Sociedad se haya acogido al régimen fiscal de SOCIMI:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para*

las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que sustituya a esta en el futuro.*
- e) Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en derecho y, en particular, mediante la participación en otras sociedades de objeto idéntico, análogo o complementario o mediante cualquier tipo de asociación o acuerdo con terceros, con o sin personalidad jurídica.

Queda excluido el ejercicio directo e indirecto de aquellas actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales. Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

CNAE: 6810 y 6820"

2.3. Identificación de las personas responsables

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la LMVSI, el Emisor y los miembros del Consejo de Administración, D. Francisco Martínez Giménez, D^a. María Fernanda González Gamboa y D. Antonio Osuna Páez, asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Emisión, aprobado por el Consejo de Administración con fecha 15 de junio de 2026.

Los miembros del Consejo de Administración declaran que la información contenida en el presente Documento de Emisión es, según su leal saber y entender, conforme a la realidad y no incluye ninguna omisión material.

2.4. Descripción general del negocio del Emisor, con indicación de cuáles son sus fuentes de generación de ingresos y sus líneas de negocio, países en los que presta servicios y ventajas competitivas

El Emisor desarrolla su actividad en el ámbito de la inversión inmobiliaria, dedicándose a la adquisición, tenencia, promoción y gestión, de forma directa o indirecta, de activos inmobiliarios de naturaleza urbana ubicados en el territorio español, principalmente a través de sociedades filiales íntegramente participadas, de conformidad con lo previsto en su objeto social y en la normativa aplicable.

Las fuentes de generación de ingresos del Emisor proceden fundamentalmente de la explotación en régimen de arrendamiento de los activos inmobiliarios que integran su cartera; de otros ingresos accesorios asociados a dicha explotación; así como, eventualmente, de la venta de activos inmobiliarios, dentro de los límites previstos en la Ley de SOCIMIs.

La actividad del Emisor se articula en distintas líneas de negocio inmobiliarias, en función de la tipología de los activos que integran su cartera, que incluyen activos comerciales, industriales-logísticos, hoteleros, residenciales y otros activos especializados.

A la fecha del presente Documento de Emisión, el Emisor ostenta, directa o indirectamente, a través de sus sociedades filiales íntegramente participadas, una cartera compuesta por los activos inmobiliarios previstos en la Sección 2.6 *Descripción de los activos inmobiliarios* del presente Documento de Emisión.

El Emisor considera que su modelo de negocio presenta determinadas ventajas competitivas para el desarrollo de su actividad, entre las que cabe destacar la diversificación de su cartera inmobiliaria por tipología de activo, la orientación de su actividad a la explotación de los activos en régimen de arrendamiento, la utilización de estructuras societarias con filiales íntegramente participadas que permiten una gestión eficiente de los activos, un modelo de negocio que permite generar ingresos recurrentes anuales predecibles, la rápida puesta en valor de las inversiones realizadas debido a la alta demanda y al corto plazo de las adecuaciones de los inmuebles adquiridos, así como la adecuación de su estructura y actividad al régimen SOCIMI que le resultará de aplicación.

Para el desarrollo de su actividad, el Emisor y sus filiales, a las que se hace referencia en la Sección 2.9 *Identificación del grupo de sociedades al que pertenece el Emisor. Descripción de las características y actividades de filiales* del presente Documento de Emisión, tienen suscrito un contrato de desarrollo, análisis y gestión de proyectos (en adelante, el “**Contrato de Gestión**”) con la compañía Stable Real Estate Investment, S.L.U. En virtud del Contrato de Gestión, se han delegado en dicha gestora determinadas funciones relativas, entre otras, a la identificación, análisis, desarrollo, ejecución y gestión de las operaciones inmobiliarias, así como a la comercialización, todo ello bajo la supervisión y control de los órganos de administración de SIL y el resto de las sociedades filiales.

2.5. Identificación del auditor

El 17 de marzo de 2026, la Junta General de Accionistas de SIL acordó el nombramiento de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de las cuentas anuales del Emisor para los ejercicios 2026, 2027 y 2028, con domicilio social en *Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid*, NIF B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

2.6. Descripción de los activos inmobiliarios

A la fecha del presente Documento de Emisión, SIL es titular, directa o indirectamente, a través de sus sociedades filiales íntegramente participadas,

de una cartera compuesta por los siguientes 16 activos inmobiliarios (que incluyen también, como más adelante se dirá, un activo inmobiliario del que el Emisor no es titular, sino arrendatario en virtud de un contrato de *leasing* con opción de compra).

Los activos se localizan principalmente en entornos urbanos y turísticos consolidados y comprenden, entre otros, establecimientos hoteleros, activos comerciales arrendados a operadores de los sectores de la restauración y de la distribución alimentaria, inmuebles de uso residencial, activos destinados a *senior living*, activos de almacenamiento urbano (*self-storage*) y un solar de naturaleza industrial.

La cartera inmobiliaria incluye activos actualmente en explotación, así como activos en fase de construcción y desarrollo.

De los tres activos que están en fase de construcción y desarrollo, tanto el activo (solar) ubicado en Campanar (Valencia) (titularidad de Boro Capital Real Estate, S.L.U.) como el activo (solar) ubicado en Quatre Carreres (Valencia) (titularidad de Ares Capital Real Estate, S.L.U.) cuentan con la correspondiente licencia de obras, y las obras respectivas están actualmente en curso. En cuanto al activo (solar) ubicado en Camins al Grau (Valencia) (titularidad de Vita Real Estate, S.L.U. ("**Vita**")), a fecha del presente Documento de Emisión, se encuentra pendiente de resolución el recurso de reposición interpuesto por Vita ante el Ayuntamiento de Valencia en fecha 2 de marzo de 2026 en relación con el expediente de licencia de obras de nueva planta y licencia ambiental. En relación con el mismo, Vita ha adquirido, en mayo de 2026, determinados créditos litigiosos frente a una sociedad concursada que es la titular registral de una finca colindante al referido activo y que tiene trabado un embargo sobre dicha finca, y se ha subrogado en el procedimiento de ejecución que provocó el embargo de dicha finca adyacente, con la finalidad principal de adquirir una posición jurídica que permita que esa finca colindante, destinada a viales, sea cedida al Ayuntamiento de Valencia (según lo exigido por la normativa urbanística) y, de esta manera, desbloquear el proceso de obtención de la licencia de obras del solar de Camins al Grau.

A continuación, se detalla la relación de activos inmobiliarios que integran la cartera del Emisor:

Activos inmobiliarios titularidad directa de SIL

Dirección	Ciudad	Fecha Adquisición	Tipología	Ocupación	Grado de ocupación en arrendamiento	Fecha valoración	Tasación (€)	Existencia de gravámenes
Fuencarral-El Pardo	Hoyo de Manzanares, Madrid	31/08/2018	Retail Supermercado	Arrendado	100%	31/03/2026	3.202.000	Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, S.A., en garantía de un préstamo por importe de 1.271.000,00 € de principal, con vencimiento el día 31/01/2038.

San Blas-Canillejas	Madrid	22/05/2019	Hotel 4 estrellas	Arrendado	100%	31/03/2026	12.006.000	1. Hipoteca a favor de CAIXABANK, S.A., en garantía de un préstamo por importe de 4.200.000 € de principal, con responsabilidad adicional por intereses, demora, costas y gastos, con vencimiento el día 01/06/2037 2. Hipoteca de Máximo a favor de CAIXABANK, S.A., en garantía de obligaciones derivadas de contrato de cobertura financiera, por importe máximo de 392.150,16 €, con igualdad de rango respecto de la hipoteca anterior.
Distrito Centro	Madrid	02/06/2015	Hotel 4 estrellas	Arrendado	100%	31/03/2026	24.945.000	Hipoteca Banco Sabadell: 7.500.000 € de principal, con vencimiento 28/02/2034.
Salamanca	Madrid	28/02/2019	Self-storage trasteros	Arrendado	100%	31/03/2026	3.204.000	Sin cargas ni gravámenes registrales identificados
Chamartín	Madrid	28/02/2017	Residencial 14 viviendas	Arrendado	92,5%	31/03/2026	5.420.000	Hipoteca a favor de Bankinter, S.A.: las fincas registrales nº 14.621 a 14.634 se encuentran gravadas con un préstamo hipotecario por importe de 1.700.000 € de principal, respondiendo además por intereses

								ordinarios, intereses de demora y costas y gastos conforme a la distribución establecida en la escritura, con vencimiento el 31/03/2034
Eixample	Barcelona	17/08/2016	Retail Supermercado	Arrendado	100%	31/03/2026	5.302.000	Hipoteca a favor de Bankinter, S.A.: la finca se encuentra gravada con hipoteca en garantía de un préstamo por importe total de 2.050.000 €, con vencimiento el 31/08/2031.

Activos inmobiliarios no titularidad de SIL pero sobre los que existe derecho de uso y opción a compra

Sobre el siguiente activo existe un contrato de arrendamiento financiero / *leasing inmobiliario* suscrito entre SIL y la entidad CaixaBank, S.A., con fecha de vencimiento el 3 de diciembre de 2030, en virtud del cual, SIL puede hacer uso del inmueble y subarrendarlo para obtener rentas por dicho arrendamiento. El referido contrato contempla una opción de compra del inmueble.

Dirección	Ciudad	Fecha Adquisición	Tipología	Ocupación	Grado de ocupación en arrendamiento	Fecha valoración	Tasación (€)	Existencia de gravámenes
Eixample	Barcelona	24/05/2017	Retail Local Comercial	Arrendado a favor de SIL. Actualmente no se encuentra subarrendado	0%	31/03/2026	3.781.000	No existe ningún gravamen sobre el activo en sí. Existe una prenda, otorgada por SIL a favor de CaixaBank, sobre créditos de las rentas generadas por el activo como garantía para el caso de incumplimiento

								de las obligaciones de SIL en relación con el préstamo.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Activos inmobiliarios de titularidad indirecta a través de sociedades filiales íntegramente participadas por SIL

(a) Osmium Real Estate, S.L.U.

Dirección	Ciudad	Fecha Adquisición	Tipología	Ocupación	Grado de ocupación en arrendamiento	Fecha valoración	Tasación (€)	Existencia de gravámenes
San Blas-Canillejas	Madrid	24/04/2019	Hotel 3 estrellas	Arrendado	100%	31/03/2026	5.913.000	1. Hipoteca a favor de la entidad CAIXABANK, S.A., en garantía de un préstamo por importe de 2.550.000,00 € de principal, con vencimiento 01/06/2037. 2. Hipoteca de máximo a favor de CAIXABANK, S.A., en garantía de obligaciones derivadas del contrato marco de operaciones financieras, por importe máximo de 455.000,00 €, incluyendo cobertura de intereses y gastos.
Ciutat Vella	Valencia	18/11/2019	Residencial	Arrendado	100%	31/03/2026	3.425.000	Sin cargas ni gravámenes registrales identificados

(b) Ares Capital Real Estate, S.L.U.

Dirección	Ciudad	Fecha Adquisición	Tipología	Ocupación	Grado de ocupación en arrendamiento	Fecha valoración	Tasación (€)	Existencia de gravámenes
Centre Històric	Lleida	24/07/2020	Residencial /	Arrendado	100%	31/03/2026	7.216.000	Sin cargas ni gravámenes

			residencia senior					registrales identificados
Quatre Carreres	Valencia	22/05/2019	Hotel 3 estrellas	No arrendado	Actualmente está en obras. Se dispone de un contrato de arrendamiento sobre el 100% de la finca que generará rentas al finalizar las obras	31/03/2026	4.805.000	Sin cargas ni gravámenes registrales identificados

(c) System Real Estate, S.L.U.

Dirección	Ciudad	Fecha Adquisición	Tipología	Ocupación	Grado de ocupación en arrendamiento	Fecha valoración	Tasación (€)	Existencia de gravámenes
Platja de la Pobla de Farnals	La Pobla de Farnals, Valencia	25/02/2020	Hotel 4 estrellas	Arrendado	100%	31/03/2026	14.023.000	Hipoteca: la finca responde en garantía de un préstamo concedido por CAIXABANK, S.A., del principal de 4.500.000,00 €, además de los intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones y gastos con vencimiento el día 30/04/2039.

(d) Vita Real Estate, S.L.U. ("Vita")

Dirección	Ciudad	Fecha Adquisición	Tipología	Ocupación	Grado de ocupación en arrendamiento	Fecha valoración	Tasación (€)	Existencia de gravámenes
Camins al Grau	Valencia	18/11/2019	Hotel 4 estrellas (construcción)	No arrendado	Pendiente de inicio de obras. Se dispone de un contrato de arrendamiento sobre el 100% de la finca que generará rentas al finalizar las obras.	31/03/2026	7.931.000	Sin cargas ni gravámenes registrales identificados
Vila-Real	La Vall d'Uixó, Castellón	30/03/2020	Solar industrial	Arrendado	100%	31/03/2026	1.077.000	Sin cargas ni gravámenes

								registrales identificados
Amara	San Sebastián, Guipuzkoa	04/04/2018	Hotel 3 estrellas	Arrendado	100%	31/03/2026	13.319.000	Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, S.A., en garantía de un préstamo por importe de 4.500.000,00 € de principal, con vencimiento el 30/04/2033.

(e) Boro Capital Real Estate, S.L.U.

Dirección	Ciudad	Fecha Adquisición	Tipología	Ocupación	Grado de ocupación en arrendamiento	Fecha valoración	Tasación (€)	Existencia de gravámenes
Campanar	Valencia	24/07/2020	Hotel 4 estrellas (construcción)	No arrendado	Actualmente está en obras. Se dispone de un contrato de arrendamiento sobre el 100% de la finca que generará rentas al finalizar las obras.	31/03/2026	13.973.000	1. Hipoteca a favor de Banco Santander, S.A.: constitución de hipoteca ordinaria de primer rango en garantía de un préstamo por importe de 6.200.000 €, respondiendo la finca por dicho principal más intereses ordinarios, intereses de demora y costas y gastos. 2. Condiciones urbanísticas y de uso: la finca está sujeta, por razón de procedencia del complejo "Nuevo Centro", a determinadas condiciones de utilización,

								edificación, uso, capacidad, número de plantas y superficie máxima construida conforme a las ordenanzas aplicables.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Todos los activos referidos anteriormente han sido objeto de tasación individualizada realizada por Tecnitasa con la fecha de valoración indicada anteriormente, de conformidad con los criterios y estándares establecidos en las *RICS Valuation – Global Standards* (2025), que incorporan las *International Valuation Standards* (IVS 2025), aplicándose como base el valor de mercado (en adelante, los “**Informes de Tasación**”).

El valor agregado de mercado de la cartera, conforme a los Informes de Tasación, resulta de la suma de los valores individuales asignados a cada uno de los activos, ascendiendo a 129.542.000,00 de euros.

La política de inversión del Emisor consiste en adquirir activos inmobiliarios, hoteleros, residenciales e industriales, a precios atractivos, en toda España. Cada nueva oportunidad de inversión potencial se evalúa y analiza junto con la sociedad gestora, Stable Real Estate Investment, S.L.U., con el fin de elaborar un plan de negocio que tiene como principal objetivo reposicionar y renovar los activos para que cumplan con los estándares de marca del Emisor y sean rentables.

2.7. Información sobre procedimientos judiciales en curso

A la fecha de elaboración del presente Documento de Emisión, se relacionan los siguientes procedimientos judiciales en curso que pueden tener un potencial impacto en el Emisor:

(a) Sendos procedimientos relativos a las adquisiciones de activos en Lleida y Valencia por la sociedad filial Ares Capital Real Estate, S.L.U. (“Ares”), sociedad filial íntegramente participada por el Emisor:

- El primero, contencioso-administrativo presentado por Ares ante la Audiencia Nacional, Sala Contencioso-Administrativa, Sección Quinta, Procedimiento Ordinario 123/2025, frente a una regularización de la AEAT relativa a la adquisición del inmueble en C/ Almodí Vell, 6 (Lleida) y del inmueble C/ Martínez Aloy 2, Honorato Juan 1 (edificio esquinero con dos calles) (Valencia), cuya deducción de IVA soportado se efectuó en el ejercicio 2020. En virtud de dicha regularización, se cuestiona la sujeción a IVA de la adquisición y por ende su deducción como IVA soportado. Se impone una sanción por importe de 430.631,79 €. El pago de la sanción impuesta se encuentra en suspenso hasta la resolución del recurso

presentado por adopción de una medida cautelar con garantía de pago mediante seguro de caución. La última actuación notificada ha sido la comunicación de la Abogacía del Estado comunicando allanamiento a las pretensiones de la entidad, en relación con la adquisición del inmueble sito en Lleida. Por la parte correspondiente al edificio sito en Valencia el recurso se encuentra actualmente concluso y visto para sentencia. La estimación parcial que produce el allanamiento de la Abogacía del Estado supone una reducción sobre la sanción impuesta, en la parte proporcional de la sanción, que asciende a 131.250 €, lo implica que se mantenga viva la sanción por importe de 299.250 €. No existe provisión contable al respecto.

- El segundo, la reclamación económico-administrativa presentada por Ares ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de la Comunidad Valenciana frente a una regularización de la Agència Tributària Valenciana (ATV) relativa a la adquisición del inmueble en Calle Martínez Aloy 2, Honorato Juan 1 (edificio esquinero con dos calles) (Valencia) en el año 2019. En virtud de dicha regularización, se cuestiona la sujeción de la operación al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD) en su modalidad de Transmisión Patrimonial Onerosa (TPO) en la que se efectúa un Acuerdo de Liquidación por importe de 274.951,28 €, sin que se hayan apreciado indicios de la comisión de ninguna infracción tributaria. Ares ha hecho frente al pago del importe regularizado, sin perjuicio del recurso presentado. Dicha reclamación se encuentra actualmente pendiente de resolución por parte del TEAR de Valencia y, en caso de desestimación, aún quedará pendiente la vía contencioso-administrativa ante el TSJ de la Comunidad Valenciana, la cual, será valorada en su momento.

(b) Procedimientos en relación con el Hotel Akeah Gran Vía de la Calle San Bernardo de Madrid

Se trata de un procedimiento judicial iniciado mediante la demanda interpuesta en el año 2020 por la sociedad Calle San Bernardo 48, S.L.U. (sociedad que fue absorbida por el Emisor con fecha 1 de agosto de 2025), como titular del Hotel Akeah Gran Vía en Madrid, frente a la sociedad Ideus Design and Management, S.L. (INENTIS), como empresa constructora, resolviendo el contrato de obra relativo a dicho edificio y solicitando una indemnización por incumplimiento por importe conjunto de OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (846.595,80 €). Esta demanda fue turnada al Juzgado de 1ª instancia N.º 2 de Alcobendas, Procedimiento Ordinario 1567/2020. A su vez, en paralelo, Ideus Design and Management, S.L. (INENTIS) interpuso demanda frente a Calle San Bernardo 48, S.L.U. reclamando una indemnización por UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS (1.732.548,00 €) más los intereses legales. Dicha demanda fue turnada al Juzgado de 1ª Instancia N.º 86 de Madrid, Procedimiento Ordinario 577/2020.

Ante la dualidad de procedimientos con idéntico objeto en diferentes juzgados, se solicitó la acumulación, produciéndose la misma mediante Auto de fecha 23 de enero de 2023, donde se acumularon ambos procedimientos en el juzgado de 1ª Instancia N.º 86 de Madrid. En ese momento, y a fin de continuar con una única fase procesal, se dio traslado a Calle San Bernardo 48 SLU para contestar a la demanda, que se opuso a las pretensiones de INENTIS, mediante contestación a la demanda y, a la par, presentó demanda reconvencional en reclamación de SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (759.669,20 €).

La audiencia previa se celebró el día 11 de abril de 2023, y el juicio se celebró en dos sesiones, la primera en fecha 3 de octubre de 2024, y la segunda el día 29 de mayo de 2025.

El día 31 de marzo de 2026 se presentaron las conclusiones por escrito, estando el procedimiento pendiente del dictado de sentencia.

Los importes reclamados no se encuentran provisionados.

(c) Procedimiento relativo al activo “Cerrajeros” de Osmium Real Estate, S.L.U.(“Osmium”)

Se trata de una demanda de reclamación por daños derivados de filtraciones interpuesta por Captain Candy Spain, S.L. contra, conjuntamente, la sociedad Pequeña Ciudad de Inmuebles, S.L. y Osmium (esta última, sociedad filial íntegramente participada por el Emisor) en febrero de 2024 por importe de NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (97.797,44 €). El procedimiento ordinario está siendo conocido por el Juzgado de Primera Instancia N.º 19 de Valencia. El juicio se celebró el día 19 de mayo de 2026, y se encuentra pendiente de sentencia.

El importe reclamado no está provisionado.

(d) Procedimiento con relación al Hotel Estimar Marina Farnals de La Pobra de Farnals en Valencia, de la sociedad System Real Estate, S.L.U. (“System”)

Se trata de un procedimiento relativo a una demanda de reclamación de un crédito refaccionario presentada originalmente por una persona física contra los anteriores propietarios de la finca ubicada en Avenida del Mar, 1, La Pobra de Farnals, Valencia. Sustituyó procesalmente a la parte demandante la empresa Credit Trade, S.L., quien obtuvo (a principios de 2023) la ampliación de la demanda frente a System (sociedad íntegramente participada por el Emisor), actual titular de la finca. El importe reclamado por la demandante es de UN MILLÓN OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (1.008.714,41 €).

El procedimiento está siendo conocido por el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Valencia, Procedimiento Ordinario 1822/2016. System presentó

escrito de contestación a la demanda el día 28 de febrero de 2024. Actualmente, el procedimiento se encuentra pendiente de señalamiento de audiencia previa, momento procesal donde se fijará el día de celebración del juicio.

El importe reclamado no está provisionado.

(e) Procedimiento relativo al solar industrial arrendado de La Vall d'Uixó en Castellón, de Vita Real Estate, S.L.U. ("Vita")

Se trata de un procedimiento relativo a la demanda presentada por parte de la sociedad Vita (íntegramente participada por el Emisor) contra la sociedad The Roetzer Family, S.L. en diciembre de 2024 para la reivindicación de parte de la parcela que el propietario colindante tenía vallada, parcela ubicada en Vall d'Uixó, correspondiente al solar industrial arrendado sito en Pol. Ind. La Mezquita, Manzana, La Vall d'Uixó, Castellón, activo de la sociedad filial Vita, junto con la reclamación de una indemnización por daños y perjuicios. La demanda fue conocida por el Tribunal de Primera Instancia N.º 6 de Nules. En fecha 14 de enero de 2026 se ha dictado sentencia de instancia parcialmente estimatoria de las pretensiones de la demandante, la sociedad Vita. La contraparte ha presentado un recurso de apelación contra la sentencia de instancia. La sociedad Vita ha presentado escrito de oposición a dicho recurso de apelación con fecha 13 de mayo de 2026.

(f) Procedimiento de ejecución de títulos no judiciales de Vita Real Estate, S.L.U. ("Vita") frente a PRODAEMI, S.L., en liquidación

Se trata de un procedimiento iniciado por dos personas físicas contra la sociedad PRODAEMI, S.L. en 2008, y seguido ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 10 de Valencia, para la ejecución de derechos de crédito por un saldo conjunto que, a fecha 29 de abril de 2026, asciende a 1.376.738,56 € de principal, y 2.094.478,58 € de intereses de demora. A través de dicho procedimiento se encuentran embargadas varias fincas de la parte ejecutada. La parte ejecutada fue declarada en concurso de acreedores en fecha 16 de noviembre de 2009. En octubre de 2014 se abrió la fase de liquidación de la concursada. Tras distintas operaciones de liquidación, y a la vista de la imposibilidad de enajenar algunos de los activos inmobiliarios titularidad de la concursada, en fecha 22 de junio de 2021 el juzgado dictó auto de conclusión del concurso y de extinción de la personalidad jurídica de la concursada. El 8 de mayo de 2026, Vita adquirió los referidos derechos de crédito, y se subrogó en la posición acreedora en el referido procedimiento de ejecución. Se ha procedido a anotar una prórroga de los embargos correspondientes sobre los activos del deudor, y, actualmente, está pendiente reanudar el proceso de ejecución.

2.8. Información financiera y fiscal

Con carácter adicional a la información referida en la Sección 1.6 *Parámetros más relevantes de la información financiera del Emisor* del presente Documento de Emisión, se exponen, a continuación, el balance intermedio y

la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados del Emisor de fecha 30 de abril de 2026.

Balance de situación intermedio consolidado a 30 de abril de 2026
(cifras expresadas en euros)

A) ACTIVO NO CORRIENTE	101.674.633,90
I. Inmovilizado intangible	48.179,16
II. Inmovilizado material	-
III. Inversiones inmobiliarias	99.792.600,13
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	459.195,03
VI. Activos por impuesto diferido	1.374.659,58
B) ACTIVO CORRIENTE	13.625.644,95
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	-
II. Existencias	98.544,67
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.083.018,23
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	4.042.091,66
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.401.990,39
TOTAL ACTIVO	115.300.278,85
A) PATRIMONIO NETO	78.538.183,94
A-1) Fondos propios	78.538.183,94
I. Capital	2.137.333,00
II. Prima de emisión	81.822.216,42
III. Reservas	(1.568.175,54)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-
V. Resultados de ejercicios anteriores	(4.681.629,97)
VI. Resultados del ejercicio	828.440,03
B) PASIVO NO CORRIENTE	22.657.518,26
I. Provisiones a largo plazo	-
II. Deudas a largo plazo	22.074.469,81
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-
IV. Pasivos por impuesto diferido	583.048,45
C) PASIVO CORRIENTE	14.104.576,65
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-
II. Provisiones a corto plazo	78.544,74
III. Deudas a corto plazo	10.131.296,95
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.894.734,96
VI. Periodificaciones a corto plazo	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	115.300.278,85

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada a 30 de abril de 2026

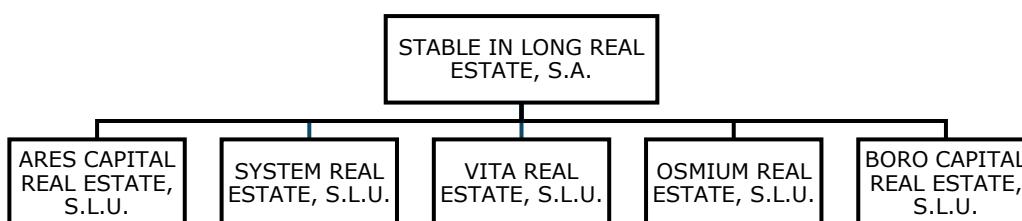
(cifras expresadas en euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS

1. Importe neto de la cifra de negocios	1.627.701,35
a) Ventas	-
b) Prestación de servicios	1.603.906,19
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	23.795,16
6. Gastos de personal	(15.794,08)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(8.520,80)
b) Cargas sociales	(7.273,28)
c) Provisiones	-
7. Otros gastos de explotación	(709.835,01)
a) Servicios exteriores	(554.930,80)
b) Tributos	(154.904,21)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-
d) Otros gastos de gestión corriente	-
8. Amortización del inmovilizado	(329.926,56)
13. Otros ingresos y gastos excepcionales	479.769,60
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.051.915,30
14. Ingresos financieros	-
15. Gastos financieros	(240.376,55)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-
b) Por deudas con terceros	(240.376,55)
c) Por actualización de provisiones	-
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16.901,28
a) Cartera de negociación y otros	16.901,28
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(223.475,27)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	828.440,03
19. Impuestos sobre beneficios	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	828.440,03
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-
20. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	828.440,03

2.9. Identificación del grupo de sociedades al que pertenece el Emisor. Descripción de las características y actividades de filiales

El Emisor ostenta, asimismo, la titularidad del 100% del capital social de las sociedades filiales que se indican a continuación, no existiendo socios o partícipes distintos del Emisor en ninguna de dichas sociedades.



A continuación, se relacionan las sociedades filiales íntegramente participadas por el Emisor:

- (a) Ares Capital Real Estate, S.L.U., sociedad española, con NIF B67614206, con domicilio social en Avenida Diagonal núm. 211, P. 23, 08018 Barcelona (Barcelona), e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47.345, Folio 180, Hoja B-549.193, inscripción 1ª.

Su capital social asciende a 3.000 €, representado por 3.000 participaciones sociales de 1,00 € de valor nominal cada una, íntegramente desembolsadas, cuyo capital social fue adquirido en su totalidad por el Emisor con fecha 13 de marzo de 2020.

- (b) System Real Estate, S.L.U., sociedad española, con NIF B67117036, con domicilio social en Avenida Diagonal núm. 211, P. 23, 08018 Barcelona (Barcelona), e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46.166, Folio 79, Hoja B-511.611, inscripción 1ª.

Su capital social asciende a 3.005 €, representado por 3.005 participaciones sociales de 1,00 € de valor nominal cada una, íntegramente desembolsadas, cuyo capital social fue adquirido en su totalidad por el Emisor con fecha 24 de noviembre de 2017.

- (c) Vita Real Estate, S.L.U., sociedad española, con NIF B67117085, con domicilio social en Avenida Diagonal núm. 211, P. 23, 08018 Barcelona (Barcelona), e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46.166, Folio 169, Hoja B-511.626, inscripción 1ª.

Su capital social asciende a 3.005 €, representado por 3.005 participaciones sociales de 1,00 € de valor nominal cada una, íntegramente desembolsadas, cuyo capital social fue adquirido en su totalidad por el Emisor con fecha 24 de noviembre de 2017.

- (d) Osmium Real Estate, S.L.U., sociedad española, con NIF B67199141, con domicilio social en Avenida Diagonal, 211, 23, 08018 Barcelona (Barcelona), e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46.385, Folio 66, Hoja B-518.273, inscripción 1ª.

Su capital social asciende a 3.006 €, representado por 3.006 participaciones sociales de 1,00 € de valor nominal cada una, íntegramente desembolsadas, cuyo capital social fue adquirido en su totalidad por el Emisor con fecha 6 de abril de 2018.

- (e) Boro Capital Real Estate, S.L.U., sociedad española, con NIF B67614214, con domicilio social en Avenida Diagonal núm. 211, P. 23, 08018 Barcelona (Barcelona), e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47.345, Folio 172, Hoja B-549.192, inscripción 1ª.

Su capital social asciende a 3.000 €, representado por 3.000 participaciones sociales de 1,00 € de valor nominal cada una, íntegramente desembolsadas, cuyo capital social fue adquirido en su totalidad por el Emisor con fecha 13 de marzo de 2020.

2.10. Valoración y precio de referencia

El precio de referencia por acción ha sido fijado en 51,00 €, lo que representa una capitalización bursátil inicial implícita de la Sociedad de 109.003.983€, exclusivamente a los efectos del inicio de la negociación de las Acciones del Emisor en PSE.

La fijación del citado precio de referencia por acción se ha llevado a cabo por el Consejo de Administración del Emisor, tomando en consideración: (i) los informes de valoración de los activos inmobiliarios que integran la cartera del Emisor emitidos por la entidad Tecnitasa referida en el presente Documento de Emisión, en los que se establece un valor de mercado agregado de dichos activos de 129.542.000,00 euros; y, (ii) el balance intermedio consolidado del Emisor de fecha 30 de abril de 2026.

Sobre la base de la información anterior, el Consejo de Administración ha procedido al cálculo del valor patrimonial ajustado (net asset value o NAV) del Emisor y ha utilizado dicho método de valoración patrimonial como criterio principal para la determinación del precio de referencia por acción. En consecuencia, el Consejo de Administración ha acordado fijar un precio de referencia inicial de 51,00€ por acción.

Se deja constancia de que el NAV ha sido calculado por el Emisor a partir de la referida información a 30 de abril (fecha del balance intermedio consolidado del Emisor aportado), con carácter extraordinario, a los fines de fijar el precio de referencia por acción.

El precio de referencia por acción que se facilita a los inversores no constituye, en ningún caso, una garantía del valor de mercado futuro de las Acciones del

Emisor, ni debe interpretarse como un pronóstico, estimación o indicación alguna sobre la evolución futura de su cotización.

2.11. Identificación de los proveedores críticos

SIL cuenta con un proveedor crítico de cuyos servicios depende, en parte, su funcionamiento. Dicho proveedor y los servicios prestados se describen en la Sección 2.16 *Información sobre las operaciones con partes vinculadas* del presente Documento de Emisión.

2.12. Órganos de control interno

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que el Emisor cuenta con una estructura organizativa y un sistema interno de supervisión adecuados, que le permiten cumplir con las obligaciones derivadas de la normativa aplicable de PSE.

De conformidad con la normativa interna y las políticas del Emisor, el Consejo de Administración es el órgano encargado de supervisar la eficacia de los sistemas de control interno y de gestión de riesgos del Emisor, incluyendo el cumplimiento de las obligaciones derivadas de su incorporación a negociación en PSE.

Adicionalmente, el Emisor cuenta con el asesoramiento de Crowe Legal y Tributario B&M, S.L.P. en su condición de *Legal Trusted Partner* de PSE, sin perjuicio de que el Emisor pueda recabar asesoramiento de otros asesores externos cuando resulte necesario.

2.13. Descripción de la política de dividendos

La política de distribución de dividendos se regula en los artículos 16 y 17 de los estatutos sociales de SIL, de conformidad con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs, cuyo tenor literal es el siguiente:

"ARTÍCULO 16. APLICACIÓN DEL RESULTADO.

A partir del momento en que la Sociedad acuerde acogerse al régimen fiscal de las SOCIMI, con carácter anual, siempre que el resultado del ejercicio social lo permita, se someterá a la aprobación de la junta general el reparto de un dividendo a sus accionistas en un importe suficiente para dar cumplimiento a la obligatoriedad de la distribución de resultados según lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs (así como por cualquier otra normativa que la desarrolle, modifique o sustituya), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y fiscales que correspondan. La junta general de accionistas que acuerde la distribución de dividendos determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos estatutos y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado."

"ARTÍCULO 17. REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

- 17.1. *El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la junta general o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.*
- 17.2. *En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*
- 17.3. *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente. El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*
- 17.4. *En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.*
- 17.5. *En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 7 precedente de los presentes estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, en la medida en que se haya cumplido en el plazo indicado, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga*

obligación de indemnizar a la Sociedad. Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener un importe del dividendo equivalente al importe de la indemnización, compensando dicha cantidad retenida con el dividendo, satisfaciendo al accionista el dividendo neto de dicha retención.”

2.14. Previsiones de negocio y financieras del Emisor

Las previsiones que se muestran a continuación han sido elaboradas, en la medida en que resulte aplicable, conforme a los criterios utilizados para la elaboración de la información financiera del Emisor.

En este sentido, las previsiones del Emisor para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2026 y a 31 de diciembre de 2027 (expresadas en euros) son las siguientes:

Concepto	2026	2027
Ingresos Brutos	6.480.981	6.809.807
Ingresos por rentas	5.122.983	6.809.807
Ingresos por venta	1.220.000	0
Gastos Refacturados	137.998	172.851
Gastos Explotación*	(926.251)	(982.004)
OPEX	(495.774)	(551.527)
Tributos	(430.477)	(430.477)
Fee Gestión	(1.039.220)	(1.332.603)
Fee Ejecución	(68.411)	(78.000)
Ingresos Extraordinarios	0	0
Gastos Extraordinarios	(150.000)	(150.000)
EBITDA EXPLOTACIÓN	4.297.099	4.267.200
Amortización	(2.250.738)	(1.630.738)
Gasto Financiero	(888.463)	(1.079.951)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.157.899	1.556.511
Capital Amortizado ¹	(2.154.482)	(2.221.626)
Capital Dispuesto ²	8.923.483	2.300.000
CAPEX Explotación ³	(1.300.000)	(200.000)
CAPEX Ejecución ⁴	(11.465.451)	(3.900.000)

¹ Capital amortizado: parte del principal de una deuda o financiación que ya ha sido reembolsada por el prestatario. Representa el importe del capital inicialmente dispuesto que ha sido devuelto hasta una fecha determinada, excluyendo los intereses y otros costes financieros asociados.

² Capital dispuesto: importe efectivamente utilizado por el prestatario dentro de una financiación, préstamo o línea de crédito previamente aprobada. Representa la parte de los fondos que ha sido retirada y sobre la que, normalmente, comienzan a devengarse intereses y obligaciones de pago.

³ CAPEX Explotación: inversiones de capital destinadas al mantenimiento, reposición y mejora de activos existentes necesarios para asegurar la continuidad y eficiencia de la operación habitual del negocio. Incluye actuaciones orientadas a conservar la capacidad productiva sin implicar incrementos relevantes de capacidad o expansión del negocio.

⁴ CAPEX Ejecución: inversiones de capital asociadas a la construcción, desarrollo o implementación de nuevos proyectos, activos o infraestructuras. Comprende los desembolsos asociados a la materialización y puesta en funcionamiento de la inversión, incluyendo, actividades de ingeniería, obra civil, adquisición e instalación de equipos, montaje y puesta en marcha, orientadas a ampliar capacidades, desarrollar nuevas infraestructuras o impulsar mejoras estratégicas y estructurales en la operación del negocio.

FLUJO DE CAJA POST DEUDA & CAPEX	(2.587.814)	(834.377)
---	--------------------	------------------

Las previsiones anteriores se han elaborado sobre la base del presupuesto estimado y agregado de los referidos ejercicios, considerando como principales supuestos los siguientes: (i) la generación de ingresos derivada de los contratos de arrendamiento en vigor, incluyendo su actualización conforme al IPC en los términos contractualmente previstos; (ii) la ejecución del plan de inversiones (CAPEX) conforme al contrato y calendario acordado con los correspondientes promotores; y (iii) la estructura de financiación prevista, incluyendo la disposición de deuda, el gasto financiero y la amortización de capital conforme a los correspondientes cuadros de amortización de los activos.

Las previsiones incluidas en esta Sección serán sometidas en su momento a la aprobación del Consejo de Administración del Emisor con indicación del grado de aprobación de las mismas.

2.15. Ratios financieros y operativos

El balance intermedio consolidado del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 muestra las siguientes ratios financieras y operativas:

- (a) Ratio de liquidez (activo corriente / pasivo corriente): 0,97
- (b) Prueba ácida (activos líquidos / pasivos corrientes): 0,80 (incluyendo fondo monetario)
- (c) Margen operativo (EBIT/ventas): 0,65
- (d) Margen neto (resultado neto / ventas): 0,51
- (e) Margen EBITDA (EBITDA / ventas): 0,85
- (f) *Loan to Value* (LTV) (deuda financiera neta / valor de mercado de los activos inmobiliarios): 0,25

Las ratios anteriores se presentan a efectos informativos y no constituyen proyecciones ni estimaciones sobre la evolución futura del Emisor, debiendo analizarse conjuntamente con el resto de la información incluida en el presente Documento de Emisión.

2.16. Información sobre las operaciones con partes vinculadas

A fecha del presente Documento de Emisión, las principales operaciones vinculadas del Emisor se describen a continuación:

Contrato de Gestión

El Emisor y sus sociedades filiales tienen suscrito un Contrato de Gestión con Stable Real Estate Investment, S.L.U., en virtud del cual dicha entidad ha sido designada contractualmente como gestor integral, para la prestación, entre otros, de servicios de búsqueda de inversiones, análisis, desarrollo, ejecución y comercialización de operaciones inmobiliarias, dirección y gestión de proyectos, obtención de financiación, contratación y coordinación de terceros, gestión técnica, legal y administrativa, y desinversión de activos, así como servicios de gestión ordinaria, contable, financiera, legal y patrimonial de los vehículos inmobiliarios del grupo.

El Contrato de Gestión tiene naturaleza estrictamente mercantil; se concierta por un plazo inicial hasta 31 de diciembre de 2028 (incluido), prorrogable automáticamente por periodos sucesivos de dos (2) años de duración salvo que cualquier de las partes comunique a la otra su intención de no renovar con una antelación mínima de tres (3) meses; y atribuye a la gestora determinadas facultades de gestión y ejecución, incluyendo la delegación de funciones y el otorgamiento de los correspondientes poderes, actuando ésta con plena autonomía organizativa y funcional, utilizando sus propios medios humanos y materiales, y asumiendo el riesgo y ventura de su actividad, sin que exista relación laboral alguna con el Emisor o con sus sociedades filiales.

Asimismo, el Contrato de Gestión regula el régimen de honorarios de la gestora, que incluye (i) una retribución por gestión, calculada sobre el valor bruto de los activos (GAV), y que varía en función de si el activo se encuentre en explotación o todavía en fase de ejecución, así como (ii) una retribución vinculada al desempeño y a la rentabilidad obtenida en las operaciones inmobiliarias, conforme a los parámetros y condiciones previstos en dicho contrato.

Por último, el Contrato de Gestión contiene un anexo que regula la delegación, en favor de la gestora, de la aplicación de las medidas de diligencia debida correspondientes al Emisor y sus filiales en tanto que sujetos obligados de conformidad con la Ley 10/2010 y su normativa de desarrollo, así como de las funciones de unidad técnica encargada del tratamiento y análisis de la información en materia de PBC/FT.

En relación con lo expuesto anteriormente, algunos miembros del consejo de administración del Emisor participan, a la vez, y de forma diferente, en la administración de la sociedad gestora, Stable Real Estate Investment, S.L.U. (D. Francisco Martínez Giménez es representante persona física del administrador de la sociedad gestora, y Dña. María Fernanda González Gamboa ostenta poderes generales en dicha sociedad gestora). A los fines de mitigar los potenciales conflictos de intereses, el Emisor adoptará las medidas descritas en la Sección (j) Riesgos de conflictos de interés del presente Documento de Emisión. En este sentido, el órgano de administración de la sociedad gestora, Stable Real Estate Investment, S.L.U., será el competente para la toma de decisiones en esta, en relación con el desarrollo de las funciones que esta tiene encomendadas y que aparecen referidas al principio de esta Sección.

A la fecha del presente Documento de Emisión, el Emisor no ha identificado otras operaciones con partes vinculadas adicionales a las expuestas.

2.17. Órgano de gestión del Emisor

El órgano de administración de SIL está regulado en los artículos 14 y 15 de los estatutos sociales de SIL, habiéndose encomendado la gestión a un Consejo de Administración que, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.6 de los estatutos sociales de SIL, tiene competencia exclusiva sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por la Ley o por los estatutos sociales a la competencia de otro órgano social.

En este sentido, la toma de decisiones en el ámbito de la SIL corresponderá a dicho Consejo de Administración.

El Consejo de Administración está formado por tres miembros que se detallan a continuación:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de nombramiento	Fecha de vencimiento
D. Francisco Martínez Giménez	Presidente y vocal	17 de marzo de 2026	17 de marzo de 2032
D ^a . María Fernanda González Gamboa	Consejera Delegada	17 de marzo de 2026	17 de marzo de 2032
D. Antonio Osuna Páez	Vocal	17 de marzo de 2026	17 de marzo de 2032

A continuación, se detalla la trayectoria profesional y formación de los actuales miembros del Consejo de Administración de SIL:

D. Francisco Martínez Giménez

Presidente y vocal del Consejo de Administración de SIL desde el 17 de marzo de 2026.

Cuenta con una amplia trayectoria profesional en el ámbito financiero, inmobiliario y patrimonial. Desde septiembre de 2009 es fundador y administrador, o representante persona física del administrador, de diversas sociedades, entre las que destacan Grupo Ariete WM, S.L.U., Almadraba Capital Patrimonial, S.L., Black Tiger EAF, S.L.U., Fenix Covered Loans, S.L.U. y Stable Real Estate Investment, S.L.U. Asimismo, desde 2018 es fundador y patrono de la Fundación Gate of Football.

Con anterioridad, desarrolló una carrera profesional como futbolista de élite entre 1990 y 2010.

En cuanto a su formación, es licenciado en Ciencias Empresariales por la Universitat Oberta de Catalunya y cuenta con un Máster en Mercados Financieros por el IDEC Pompeu Fabra (Barcelona Finance School). Posee la titulación ICFA, la certificación European Financial Planner (EFP) y diversas especializaciones en planificación patrimonial, financiación inmobiliaria, mercados inmobiliarios y viabilidad de proyectos inmobiliarios. Asimismo, ha cursado un MBA en ThePowerMBA y formación adicional en ventas, urbanismo y desarrollo inmobiliario. Complementa su perfil con la titulación de asesor en préstamos inmobiliarios por la Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales. Cuenta también con un diploma en la Terminal Reuters.

D^a. María Fernanda González Gamboa

Consejera Delegada de SIL desde el 17 de marzo de 2026. Asimismo, desarrolla su carrera en Grupo Almadraba desde 2012, donde actualmente ocupa el cargo de Directora General (CEO), habiendo asumido previamente responsabilidades en dirección ejecutiva y en el área de asesoramiento fiscal.

Adicionalmente, es miembro y secretaria del Patronato de la Fundación Gate of Football desde 2019.

Inició su carrera profesional en el sector financiero en Banco Banif (2007-2008) desempeñando funciones de *middle office* (apoyo al Departamento de Operaciones y Comercial) y asesoramiento fiscal, contable y control de auditoría y archivo. Posteriormente, trabajó en Deutsche Bank (2008-2009)

en el área de banca privada dentro del Departamento de Marketing, participando en la gestión de campañas. Finalmente, trabajó en Caixa d'Estalvis Laietana (2009-2010), donde desempeñó funciones de gestión comercial y administrativa, análisis y seguimiento de productos financieros en divisas y gestión contable de activos.

En cuanto a su formación, es Licenciada en Economía por la Universidad de Barcelona, cuenta con un Máster en Mercados Financieros por la UOC, y un Máster en Fiscalidad por ESADE.

D. Antonio Osuna Páez

Vocal del Consejo de Administración de SIL desde el 17 de marzo de 2026.

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario a nivel nacional e internacional, con un perfil especializado en la dirección de negocio, inversión y gestión integral de activos.

Actualmente, y desde principios de 2023, es el director de inversión de Stable Real Estate Investment, S.L.U., sociedad perteneciente al Grupo Almadraba. Con anterioridad a su incorporación, y desde 2021, ocupó el cargo de Director de negocio inmobiliario en Next Point Capital SOCIMI, donde dirigió la gestión y comercialización de la cartera de activos, así como el plan estratégico de inversiones y desinversiones desde julio de 2022.

Entre 2016 y 2021 fue socio fundador de Bestate Capital, centrada en la gestión, inversión y consultoría inmobiliaria, prestando asesoramiento y gestión de carteras inmobiliarias de *family offices* y participando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios mediante gestión de suelo y supervisión de construcción, así como en operaciones de inversión y desinversión para SOCIMIs, fondos e inversores privados.

Entre 2014 y 2016 participó como socio en Indbest Group - Soclesa India, desarrollando actividad en Barcelona y Nueva Delhi, donde asesoró en el Smart City Project para el Gobierno de New Delhi NCR coordinando los equipos de los grupos inversores. Dirigió la implantación de la ingeniería de instalaciones de Soclesa, S.A. en India, además de realizar labores de consultoría inmobiliaria junto a Mark One Ltd. (sociedad india dedicada a outsourcing).

Previamente desarrolló su carrera en Metrovacesa (actual Merlin Properties) entre 2005 y 2014, ocupando posiciones como Director de Centros Comerciales en Cataluña y Francia, gestionando activos como Las Arenas, Vilamarina o Centre del Món, así como Director del Área de Oficinas y Parques Empresariales en Cataluña, donde participó en operaciones de inversión, desarrollo, construcción, comercialización y desinversión, gestionando activos con tasas de ocupación entre el 95% y el 100% sobre superficies relevantes. Inició su carrera en la compañía como adjunto al Director del Área de Oficinas y Parques Empresariales en Cataluña.

En cuanto a su formación, es licenciado en Derecho por la Universidad Pompeu Fabra, cuenta con un Máster en Asesoría Jurídica de Empresa por el IE Business School, y preparó oposiciones al Cuerpo Superior de Inspectores de Hacienda.

La Sociedad no cuenta con altos cargos directivos adicionales a los mencionados en la presente Sección.

A su leal saber y entender, el Emisor declara que, a la fecha del presente Documento de Emisión, ninguno de los miembros del Consejo de Administración:

- (i) se encuentra sujeto a investigaciones penales o administrativas, basadas en indicios racionales, por la presunta comisión de delitos societarios, delitos contra el patrimonio y el orden socioeconómico, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, delitos de blanqueo de capitales o receptación, ni por infracciones de la normativa reguladora del ejercicio de la actividad bancaria, de seguros, o de los mercados de valores, ni de la normativa de protección de los consumidores; ni
- (ii) ha sido condenado ni sancionado, mediante resolución firme, por la comisión de delitos o infracciones administrativas, incluidos delitos societarios, delitos contra el patrimonio o el orden socioeconómico, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, delitos de blanqueo de capitales, ni por hechos que pudieran suponer una vulneración de la normativa aplicable al ejercicio de la actividad bancaria, de seguros, o de los mercados de valores, o de la normativa de protección de los consumidores.

2.18. Régimen de compensación

El régimen de compensación de los miembros del órgano de administración del Emisor se regula en el artículo 15.15 de los estatutos sociales de SIL.

De conformidad con lo previsto en dicho artículo, el cargo de administrador es gratuito, sin perjuicio del derecho al reembolso de los gastos en que los administradores pudieran incurrir en el ejercicio de sus funciones.

2.19. Estructura del capital social

A fecha del presente Documento de Emisión, el capital social de SIL asciende a 2.137.333,00 €, totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 2.137.333 acciones nominativas de 1,00 € de valor nominal, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.137.333, ambas inclusive.

Las Acciones son de una única clase y serie y confieren a cada accionista del Emisor los mismos derechos políticos y económicos.

Una vez que SIL esté incorporada a negociación en PSE se prevé una ampliación de capital social para convertir los siguientes préstamos convertibles (en adelante, los "**PC**"), cuyo importe nominal en la fecha del presente Documento de Emisión asciende en total a 8.295.000,00-€. La conversión de los PC se realizará en las condiciones contractuales pactadas con los suscriptores de cada uno de ellos y, en este sentido, los PC se convertirán a los valores liquidativos acordados con cada uno de ellos. La información sobre estos es la que figura a continuación:

<i>Fecha</i>	<i>Importe Préstamo</i>	<i>Cantidad a capitalizar</i>	<i>Valor por acción</i>	<i>N.º acciones</i>
02/07/2025	866.000 €	865.810,88 €	49,06943705 €	17.648

01/07/2025	125.000 €	124.955,82 €	49,06943705 €	2.547
01/07/2025	100.000 €	99.935,22 €	49,06943705 €	2.037
09/07/2025	300.000 €	299.903,78 €	49,06943705 €	6.113
08/07/2025	40.000 €	39.983,90 €	49,06943705 €	815
10/07/2025	600.000 €	599.856,62 €	49,06943705 €	12.227
15/07/2025	100.000 €	99.935,22 €	49,06943705 €	2.037
16/07/2025	100.000 €	99.935,22 €	49,06943705 €	2.037
17/07/2025	100.000 €	99.935,22 €	49,06943705 €	2.037
28/07/2025	175.000 €	174.947,96 €	49,06943705 €	3.566
28/08/2025	60.000 €	59.951,32 €	49,06943705 €	1.222
31/07/2025	100.000 €	99.935,22 €	49,06943705 €	2.037
10/09/2025	700.000 €	699.840,90 €	49,06943705 €	14.265
17/09/2025	434.000 €	433.886,64 €	49,06943705 €	8.844
17/09/2025	75.000 €	74.963,68 €	49,06943705 €	1.528
18/09/2025	125.000 €	124.955,82 €	49,06943705 €	2.547
22/09/2025	250.000 €	249.911,64 €	49,06943705 €	5.094
22/09/2025	100.000 €	99.935,22 €	49,06943705 €	2.037
01/10/2025	75.000 €	74.979,10 €	49,82758723 €	1.505
10/10/2025	40.000 €	39.955,64 €	49,82758723 €	802
14/10/2025	75.000 €	74.979,10 €	49,82758723 €	1.505
16/10/2025	100.000 €	99.938,92 €	49,82758723 €	2.006
20/10/2025	50.000 €	49.969,46 €	49,82758723 €	1.003
27/10/2025	50.000 €	49.969,46 €	49,82758723 €	1.003
21/11/2025	80.000 €	79.961,10 €	49,82758723 €	1.605
21/11/2025	130.000 €	129.930,56 €	49,82758723 €	2.608
01/12/2025	95.000 €	94.956,92 €	49,82758723 €	1.906
09/12/2025	125.000 €	124.948,56 €	49,82758723 €	2.508
18/12/2025	400.000 €	399.905,14 €	49,82758723 €	8.027
18/12/2025	400.000 €	399.905,14 €	49,82758723 €	8.027
18/12/2025	150.000 €	149.958,20 €	49,82758723 €	3.010
18/12/2025	60.000 €	59.983,28 €	49,82758723 €	1.204
23/12/2025	375.000 €	374.895,50 €	49,82758723 €	7.525
27/10/2025	50.000 €	49.969,46 €	49,82758723 €	1.003
12/01/2026	25.000 €	24.951,94 €	50,51238628 €	494
22/01/2026	200.000 €	199.969,09 €	50,51238628 €	3.959
27/02/2026	150.000 €	149.964,19 €	50,51238628 €	2.969
03/03/2026	100.000 €	99.959,29 €	50,51238628 €	1.979
02/03/2026	100.000 €	99.959,29 €	50,51238628 €	1.979
02/03/2026	35.000 €	34.952,92 €	50,51238628 €	692
05/03/2026	100.000 €	99.959,29 €	50,51238628 €	1.979
10/03/2026	150.000 €	149.964,19 €	50,51238628 €	2.969
20/04/2026	120.000 €	119.971,53 €	51,0300 €	2.351
20/04/2026	100.000 €	99.967,77 €	51,0300 €	1.959
20/04/2026	150.000 €	149.977,17 €	51,0300 €	2.939
29/04/2026	30.000 €	29.954,61 €	51,0300 €	587

20/04/2026	200.000 €	199.986,57 €	51,0300 €	3.919
19/03/2026	30.000 €	29.954,61 €	51,0300 €	587
23/03/2026	200.000 €	199.986,57 €	51,0300 €	3.919
TOTALES	8.295.000 €	8.292.264,85 €		167.166

2.20. Junta General de Accionistas y Consejo de Administración

La Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración del Emisor se rigen por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales de SIL.

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas se regula en los artículos 12 y 13 de los estatutos sociales de SIL, cuyo tenor literal es el siguiente:

"ARTÍCULO 12. JUNTA GENERAL.

- 12.1 *La Junta General, previamente convocada al efecto, decidirá por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de su competencia. En caso de que la Sociedad devengue unipersonal se estará a lo dispuesto en la LSC, y el accionista único ejercerá las competencias de la Junta General.*
- 12.2. *La junta general quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión. La junta universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.*
- 12.3. *La junta general será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad cuando ésta conste creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el art. 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital; en este caso, el anuncio de la convocatoria deberá estar publicado en la web de la sociedad desde la fecha de aquella hasta la efectiva celebración de la Junta. Mientras no conste la creación, inscripción y publicación de la referida web, la convocatoria se publicará en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración.*
- 12.4. *Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias. La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas anuales del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.*

- 12.5. *La junta general será convocada por los administradores y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.*
- 12.6. *Toda junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de junta general extraordinaria.*
- 12.7. *Los administradores podrán convocar la junta general extraordinaria de accionistas siempre que lo estimen conveniente para los intereses sociales. Deberán, asimismo, convocarla cuando lo solicite un número de accionistas titular de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los administradores para convocarla debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. Los administradores confeccionarán el orden del día, incluyendo necesariamente los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. Cada Junta elegirá entre los accionistas la persona que actuará de Presidente y de Secretario de la Junta.*
- 12.8. *Será requisito esencial para asistir que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual deberá tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho les acredite como accionistas.*
- 12.9. *El Presidente de la Junta dirigirá las reuniones, dará la palabra a los accionistas que lo soliciten por el tiempo que estime pertinente y formulará las propuestas que se someten a votación, indicando el resultado de las votaciones.*
- 12.10. *En orden a los requisitos de quórum, forma de deliberar y tomar acuerdos, redacción y aprobación de actas se estará a lo dispuesto en la legislación que esté vigente en cada momento."*

"ARTICULO 13. REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LA JUNTA.

- 13.1. *Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.*
- 13.2. *La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.*
- 13.3. *Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de*

comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

- 13.4. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.*
- 13.5. Antes de su nombramiento, el representante deberá informar con detalle al accionista de si existe situación de conflicto de intereses, de acuerdo con la normativa societaria de aplicación. Si el conflicto fuera posterior al nombramiento y no se hubiese advertido al accionista representado de su posible existencia, deberá informarle de ello inmediatamente. En ambos casos, de no haber recibido nuevas instrucciones de voto precisas para cada uno de los asuntos sobre los que el representante tenga que votar en nombre del accionista, deberá abstenerse de emitir el voto.*
- 13.6. Para la representación por los administradores de la Sociedad, o por intermediarios financieros o por cualquier otra persona por cuenta o en interés de cualquier de ellos o de un tercero y el ejercicio del derecho de voto por cualquiera de ellos, se estará a lo establecido por la Ley.*
- 13.7. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.*
- 13.8. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación."*

Consejo de Administración

La administración y representación de la Sociedad corresponde a un Consejo de Administración, regulado en los artículos 14 y 15 de los estatutos sociales de SIL, cuyo tenor literal es el siguiente:

"ARTICULO 14. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

- 14.1. La sociedad será regida y administrada por un Consejo de Administración, integrado por tres miembros.*
- 14.2. La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración con sujeción a las normas que seguidamente se establecen. Por tanto, podrá hacer y llevar a cabo, con sujeción al régimen de actuación propio que corresponda, en cada caso, a la modalidad adoptada, todo cuanto esté*

comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la ley o por estos Estatutos a la Junta General.

- 14.3. Los miembros del Consejo de Administración podrán ser accionistas de la Sociedad o cualquier persona física o jurídica que haya acreditado una preparación y experiencia necesaria para el ejercicio del cargo.*
- 14.4. La duración del cargo será de seis años. Los miembros del Consejo de Administración podrán ser reelegidos un número indefinido de veces, por periodos de igual duración.*
- 14.5. No será necesario ser accionista para ser administrador de la Sociedad.*
- 14.6. El Consejo de Administración tiene competencia exclusiva sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por la ley o los estatutos sociales a la competencia de otro órgano social."*

"ARTICULO 15. FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

- 15.1. El Consejo de Administración nombrará de entre sus miembros al Presidente y al Secretario, y podrá nombrar a un Vicepresidente y un Vicesecretario, si se considera apropiado. En el caso del Secretario y Vicesecretario, podrán no ser miembros del consejo de administración.*
- 15.2. El Consejo de Administración se reunirá, a instancia del Presidente o del que haga de sus veces, cuando lo requiera el interés social o lo solicite un tercio de sus miembros, y, al menos, una (1) vez al trimestre. En caso de que la reunión del Consejo sea solicitada por un tercio de sus miembros, el Presidente deberá convocar la reunión dentro del mes siguiente a la solicitud y de no hacerlo, los consejeros que hubieran solicitado la convocatoria podrán convocar directamente la reunión del Consejo de Administración.*
- 15.3. La convocatoria se hará por escrito individual (carta, fax, telegrama o correo electrónico) a todos los consejeros y remitido al domicilio a tal fin designado por cada uno de ellos o, a falta de determinación especial, al registral o la dirección de correo electrónico que los mismos hayan designado en su nombramiento o aceptación al cargo, para el caso que se opte por convocar mediante correo electrónico. Entre la remisión de la última comunicación y la fecha prevista para la celebración del Consejo deberá existir un plazo de, al menos, cinco días naturales, salvo en el caso de reuniones de carácter urgente que podrán ser convocadas para su celebración inmediata sujeto al consentimiento de la mayoría de consejeros. La convocatoria incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión y se acompañará, salvo en casos de urgencia, de la información que se juzgue necesaria para la deliberación y la adopción de los acuerdos*

sobre los asuntos a tratar. En todo caso, el Consejo podrá deliberar y adoptar acuerdos sobre las materias propias de su competencia, aunque no figuren en el orden del día de la convocatoria.

- 15.4. Los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren. No obstante, todo consejero podrá hacerse representar por otro consejero. La representación se conferirá por escrito con carácter especial para la reunión de que se trate y podrá ser comunicada por cualquiera de los medios previstos en el apartado anterior.*
- 15.5. El Consejo se entenderá válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales. Las deliberaciones se efectuarán por puntos separados y serán moderadas por el Presidente.*
- 15.6. El Presidente será sustituido en sus ausencias por el Vicepresidente y si hubiera más de uno, por su orden y, en defecto de vicepresidente, por el consejero de mayor edad. El Secretario será sustituido, en sus ausencias, por el Vicesecretario y, si este también faltase, por el consejero que el Consejo designe en cada caso.*
- 15.7. La votación por escrito y sin sesión será igualmente válida siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento.*
- 15.8. Las discusiones y acuerdos del Consejo se harán constar en acta que será firmada por el Presidente y el Secretario o por quienes los hubieren sustituido. Las certificaciones de los acuerdos serán expedidas por las personas designadas en el artículo 109 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, su formalización en documento público deberá ser realizada por las personas a que hace referencia el artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil y además por cualquier componente del Consejo, con cargo vigente e inscrito, sin necesidad de delegación expresa.*
- 15.9. Las reuniones se celebrarán en el domicilio social o en otro lugar en España, a menos que todos los miembros del Consejo consientan otro lugar en el extranjero.*
- 15.10. El Consejo de Administración podrá celebrarse en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.*
- 15.11. Los asistentes en cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, lo presida.*

- 15.12. *Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados precedentes, el Consejo quedará válidamente constituido para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes o representados la totalidad de sus miembros y estos acuerden por unanimidad su celebración, incluso por medios de comunicación a distancia.*
- 15.13. *El Presidente y cualquiera de los Vicepresidentes del Consejo de Administración podrá invitar a participar en las sesiones del mismo a cualquier persona que consideren conveniente. Se procurará que con carácter previo a la reunión los invitados se obliguen a mantener estrictamente confidencial el contenido de lo tratado en las sesiones del Consejo.*
- 15.14. *El Consejo de Administración, si lo estima necesario o conveniente, podrá desarrollar y completar la regulación legal y estatutaria relativa a su funcionamiento mediante la aprobación de un Reglamento del Consejo de Administración. En tal caso, el Consejo de Administración informará a la Junta General de la aprobación del referido Reglamento.*
- 15.15. *Los acuerdos del Consejo se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros que asistan a la reunión, presentes o representados, salvo en los supuestos en los que la Ley o los presentes Estatutos hayan establecido mayorías reforzadas. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.*
- 15.16. *El cargo de administrador es gratuito. Sin perjuicio de ello, los Administradores serán compensados por los gastos en que incurran en el ejercicio de sus funciones.*
- 15.17. *Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de su seno y con carácter permanente una o varias comisiones ejecutivas, determinando las personas que deben componer dichas comisiones y estableciendo el contenido, los límites y modalidades de delegación, y podrá designar, asimismo, un Consejero Delegado a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley, los Estatutos y (en su caso) el Reglamento del Consejo de Administración. La delegación y la designación de los miembros del Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los miembros del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.”*

2.21. Proveedor de liquidez

A la fecha de la elaboración del presente Documento de Emisión, el Emisor no ha contratado ningún proveedor de liquidez.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS ACCIONES

3.1. Acciones del Emisor

El capital social de SIL asciende a 2.137.333,00 €, totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 2.137.333 acciones nominativas de 1,00 € de valor nominal, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.137.333, ambas inclusive.

Las Acciones son de una única clase y serie, son acciones ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos. El código ISIN de las Acciones es ES0106052006.

Las Acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. Las referidas Acciones serán las que se admitan a negociación en PSE y serán dadas de alta en Euroclear France, S.A., como depositario central de valores. Euroclear France, S.A. es una mercantil debidamente constituida de conformidad con la legislación francesa, con domicilio social en 10-12 Place de la Bourse, 75002, París, y que ha sido designada como depositario central de valores por el Emisor para la llevanza del registro contable correspondiente a las Acciones representadas mediante anotaciones en cuenta del Emisor.

Las Acciones del Emisor son libremente transmisibles, y su transmisión tendrá lugar por todos los medios admitidos en derecho conforme a lo previsto en el artículo 8 de los estatutos sociales del Emisor.

En los artículos 9 y 11 de los estatutos sociales del Emisor se contienen una serie de prestaciones accesorias que no afectan a la libre transmisibilidad de las Acciones, referidas en esencia, a obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 19 de los estatutos sociales del Emisor contempla como causa de exclusión la no suscripción del pacto de accionistas del Emisor o el incumplimiento de este, siendo su tenor literal el siguiente:

"ARTICULO 19. CAUSAS DE EXCLUSIÓN ESTATUTARIAS.

Se establece como causa estatutaria de exclusión, en aplicación del artículo 351 de la Ley de Sociedades de Capital, (i) la no suscripción del Pacto de Accionistas de la Sociedad por cualquier accionista de la Sociedad, así como (ii) el incumplimiento del citado Pacto de Accionistas por cualquier accionista, que tenga en cada momento en vigor y que conste debidamente depositado en el Registro Mercantil.

En caso de que cualquier accionista incurra en cualquiera de las causas de exclusión previstas en el presente artículo, habilitará a la Sociedad a instar el procedimiento de exclusión de conformidad con el artículo 352 de la Ley."

3.2. Free Float

A la fecha del presente Documento de Emisión, el 100% de las acciones del Emisor se encuentran íntegramente suscritas, desembolsadas y asignadas a

112 accionistas, todas ellas de la misma clase y con idénticos derechos. No existe un requisito mínimo de capital flotante (*free float*) para la admisión a negociación, en consecuencia, la liquidez efectiva de las acciones dependerá de la voluntad compradora y vendedora existente en cada momento.

3.3. Pacto de Accionistas

A la fecha del presente Documento de Emisión existe un pacto de accionistas firmado por la totalidad de los accionistas de la Sociedad el 17 de marzo de 2026 (en adelante, el "**Pacto de Accionistas**").

El Pacto de Accionistas, en todo aquello que no esté trasladado a los estatutos sociales de SIL, vincula a los firmantes y, por tanto, a todos los accionistas con anterioridad a la salida a negociación en PSE, así como a aquellos otros accionistas que se adhieran voluntariamente a él mediante su suscripción.

El Pacto de Accionistas regula, entre otras materias, el régimen de transmisión de las Acciones del Emisor, estableciendo determinadas limitaciones contractuales y derechos que resultan relevantes para los inversores:

Derecho de adquisición preferente

El Pacto de Accionistas distingue entre supuestos de libre transmisión (principalmente, transmisiones entre accionistas a sociedades participadas de forma directa por el accionista en más de un 50% y a entidades del mismo grupo que el accionista persona jurídica) y transmisiones sujetas a limitaciones contractuales.

Fuera de los supuestos de libre transmisión, las transmisiones voluntarias inter vivos quedan sujetas a un derecho de adquisición preferente a favor del resto de accionistas y, subsidiariamente, de la propia Sociedad, debiendo seguirse el procedimiento de notificación, autorización previa del Consejo de Administración y plazos previstos en dicha cláusula.

Transmisiones indirectas

El Pacto de Accionistas considera transmisiones indirectas aquellas que afecten a acciones, derechos u otros instrumentos que otorguen control o influencia sobre accionistas personas jurídicas de la Sociedad.

En estos supuestos, nace un derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de las acciones que dicho accionista persona jurídica ostente en la Sociedad, a favor del resto de accionistas y, subsidiariamente, de la propia Sociedad, imponiéndose además amplias obligaciones de información sobre titularidad real.

Transmisión forzosa inter vivos

En caso de embargo, ejecución o enajenación forzosa de acciones, el Pacto de Accionistas reconoce a los accionistas y, en su defecto, a la Sociedad, un derecho de subrogación previo a la adjudicación definitiva, permitiendo adquirir las acciones embargadas en las condiciones previstas en la correspondiente cláusula.

Transmisión mortis causa

La adquisición de Acciones de la Sociedad por sucesión hereditaria confiere al heredero o legatario adquirente la condición de accionista, todo ello siempre que dicho heredero o legatario se adhiera al Pacto de Accionistas. En los demás supuestos, el Pacto de Accionistas reconoce a los accionistas y, subsidiariamente, a la Sociedad, un derecho de adquisición de las acciones del accionista fallecido, por su valor razonable, calculado conforme al método previsto en el propio Pacto de Accionistas.

Derecho de arrastre (drag along)

El Pacto de Accionistas reconoce un derecho de arrastre (drag along) a favor del Accionista Fundador que le faculta, en determinados supuestos y bajo las condiciones previstas en dicha cláusula, a obligar al resto de accionistas a transmitir, conjuntamente con él, la totalidad o la parte proporcional de sus acciones a un tercero, siempre que el precio ofrecido valore la Sociedad en un importe igual o superior al Net Asset Value (NAV) más recientemente publicado.

Derecho de acompañamiento (tag along)

El Pacto de Accionistas reconoce un derecho de acompañamiento (tag along) a favor de todos los accionistas que les faculta, en determinados supuestos y bajo las condiciones previstas en dicha cláusula, a adherirse a la venta de acciones a un tercero (siempre que tales acciones, conjuntamente, representen una participación superior al 50% del capital social con derecho a voto de la Sociedad) en la misma proporción que representen las acciones a transmitir por el accionista transmitente.

Adhesión obligatoria y efectos contractuales

La adquisición de acciones del Emisor por terceros queda sujeta, como condición para el reconocimiento de la condición de accionista, a la adhesión expresa al Pacto de Accionistas. El Emisor no reconocerá la condición de accionista al adquirente mientras no se haya producido dicha adhesión.

Igualmente, el Pacto de Accionistas impone las siguientes prohibiciones relevantes para los inversores:

Prohibición de constitución de cargas o gravámenes sobre las Acciones

Los Accionistas se obligan a no constituir sobre las Acciones de las que resulten propietarios o sobre las que ostenten cualquier derecho, ninguna carga, gravamen, retención o derecho de tercero, salvo autorización previa y por escrito de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Renuncia al derecho de preferencia en ampliaciones de capital social por los Accionistas que no hubieren comunicado su intención de participar en ellas conforme a los requisitos fijados para ello

Todos aquellos Accionistas que no manifiesten su intención de participar en una nueva ronda de inversión mediante una ampliación de capital social comunicada por la Sociedad, ya sea porque no hayan remitido el correo electrónico requerido o, de hacerlo, lo hayan realizado fuera del plazo establecido para ello en el Pacto de Accionistas, se entenderá que no participan en la misma y que, en consecuencia, renuncian al derecho de

suscripción preferente que les pudiera corresponder en la ampliación de capital, ya sea suscrita total o parcialmente por otros Accionistas o por terceros. Los Accionistas que no participen en la nueva inversión se obligan y comprometen a colaborar con la Sociedad a los efectos de materializar la ampliación de capital, suscribiendo cuantos documentos privados y/o públicos fueran necesarios para ejecutar y formalizar la misma, incluyendo la asistencia a, o la delegación del derecho de voto y la renuncia expresa al derecho de suscripción preferente que les pueda corresponder en la Junta General de Accionistas a celebrar para renunciar al derecho de suscripción preferente.

En caso de que un Accionista haya manifestado su voluntad de participar en la nueva ronda de inversión pero no desembolse el importe comprometido en su correo electrónico en el plazo establecido por la Sociedad, se entenderá que renuncia a participar en la misma y, por tanto, renuncia al derecho de suscripción preferente que le pudiera corresponder, debiendo suscribir de forma expresa el correspondiente documento de renuncia al derecho de suscripción preferente.

3.4. Cualquier otra circunstancia relevante que afecte a las Acciones o a su libre transmisibilidad o ejercicio de sus derechos

No existe ninguna otra circunstancia relevante con respecto a las Acciones o su libre transmisibilidad o ejercicio de derechos distinta de las que se han indicado en los apartados anteriores.

4. IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE RIESGO

4.1. Riesgos asociados a la actividad inmobiliaria

(a) Naturaleza cíclica del sector

El sector inmobiliario es altamente sensible a la evolución del entorno económico, financiero y político en España. Los ingresos del Emisor y sus filiales, y la valoración de sus activos, dependen en gran medida de factores como la oferta y la demanda inmobiliaria, la inflación, los tipos de interés, el consumo, el crecimiento económico y la legislación aplicable.

Variaciones adversas en cualquiera de estos factores podrían tener un efecto material adverso en la actividad, situación financiera o resultados del Emisor y sus filiales. No obstante, el Emisor aplica una estrategia multisectorial no centrándose en un exclusivo sector de negocio (e.g., hoteles, residencial, industrial), lo que podría ayudar a mitigar el riesgo expuesto anteriormente.

(b) Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones en activos inmobiliarios presentan, por su propia naturaleza, un menor grado de liquidez en comparación con inversiones en activos mobiliarios.

Esta falta de liquidez podría limitar la capacidad del Emisor y sus filiales para desinvertir a corto plazo. En caso de necesidad de liquidar activos, el precio de venta podría verse significativamente reducido, incluso por debajo de su coste o valor de adquisición.

(c) Concentración geográfica

Los activos del Emisor y sus filiales se encuentran ubicados en determinadas Comunidades Autónomas de España. En consecuencia, modificaciones específicas en la normativa urbanística o condiciones económicas particulares en dichas regiones podrían afectar negativamente a los resultados, situación financiera o valoración del Emisor y sus filiales.

(d) Concentración por tipo de activo

La totalidad de los activos del Emisor y sus filiales corresponde al sector inmobiliario. Por ello, cualquier cambio que afecte a dicho sector (condiciones socioeconómicas, competencia, etc.) podría repercutir negativamente en los activos del Emisor y sus filiales y, en consecuencia, en sus resultados, situación financiera o valoración.

(e) Riesgos vinculados a la caída del valor del mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia de activos inmobiliarios conlleva determinados riesgos de inversión, tales como rendimientos inferiores a los esperados o valoraciones basadas en estimaciones inexactas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría verse reducido o deteriorado, con el consiguiente impacto negativo en los resultados, situación financiera o valoración del Emisor y sus filiales.

Por otro lado, el valor de mercado de los edificios, terrenos en desarrollo y otros inmuebles analizados en los informes de los expertos independientes podría estar sujeto a cambios por razones no controladas por la Sociedad, como, por ejemplo, variaciones en la rentabilidad esperada derivadas de un aumento de las tasas de interés o cambios regulatorios.

(f) Sector altamente competitivo

El sector inmobiliario es altamente competitivo y fragmentado, con escasas barreras de entrada. Una competencia elevada puede dar lugar a un exceso de oferta de activos en alquiler o a una disminución de precios. La entrada de nuevos actores en el sector, como entidades financieras o grandes corporaciones empresariales, está incrementando la competitividad del mercado.

La experiencia, los recursos técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado, son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector. Determinados competidores del Emisor pueden disponer de mayores recursos financieros o técnicos, o de mayor experiencia o conocimiento de los mercados, lo que podría reducir las oportunidades de negocio del Emisor y sus filiales y afectar negativamente a sus resultados, situación financiera o valoración.

(g) Riesgos derivados de daños y deterioro de los inmuebles y de otras situaciones excepcionales

Los inmuebles del Emisor y sus filiales están expuestos a daños derivados de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de dichos daños no estuviera asegurado o excediera la cobertura contratada, el Emisor (o la filial correspondiente) estaría obligado a asumir su coste, además de soportar la pérdida vinculada a la inversión realizada y a los ingresos esperados, con el consiguiente impacto en sus resultados, situación financiera o valoración.

Adicionalmente, pueden existir otras situaciones excepcionales que afecten negativamente a los ingresos generados por los inmuebles como, por ejemplo: (i) situaciones de pandemia o huelgas que den lugar a retrasos en la ejecución de obras; (ii) situaciones de ocupación ilegal de los inmuebles; (iii) actos vandálicos; o (iv) situaciones similares, todas las cuales podrían tener un impacto negativo en los resultados financieros.

(h) Riesgos en la obtención de licencias y autorizaciones o retrasos en estas

El modelo de negocio del Emisor y sus filiales es altamente dependiente de la obtención de las correspondientes licencias o autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de su actividad. En este sentido, cualquier denegación de estas, o cualquier retraso o imprevisto en su obtención, podría afectar negativamente a un determinado proyecto o inversión, en términos de retrasos en el calendario previsto, imposibilidad de ejecución en los términos inicialmente previstos o mayores costes de ejecución, entre otros. Ello tendría un potencial impacto negativo en la generación de ingresos y consiguientes resultados del Emisor.

Adicionalmente, estos retrasos podrían dar lugar a potenciales reclamaciones de daños y perjuicios por parte de inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha concreta de entrada en vigor, pudiendo afectar negativamente a la rentabilidad esperada y consiguientes resultados financieros.

4.2. Riesgos regulatorios, de gestión, financieros, de valoración, judiciales, y de conflictos de interés

(a) Riesgo de cambios regulatorios

La actividad del Emisor y sus filiales se encuentra sujeta a diversa normativa de carácter técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a normativa urbanística, de seguridad y a otros requisitos técnicos aplicables. Las administraciones públicas, tanto a nivel local como autonómico y estatal, pueden imponer sanciones en caso de incumplimiento de dichas normas y requisitos, incluyendo, entre otras medidas, limitaciones que restrinjan la capacidad del Emisor y sus filiales para llevar a cabo determinadas operaciones. En caso de incumplimientos relevantes, dichas sanciones, multas o penalizaciones podrían afectar negativamente a la actividad, los resultados y la situación financiera del Emisor y sus filiales.

Asimismo, cambios significativos en la normativa aplicable o en su interpretación, aplicación o exigibilidad podrían obligar al Emisor o sus

filiales a modificar sus planes o previsiones, o a realizar adaptaciones en sus activos, asumiendo costes adicionales, lo que podría tener un impacto negativo en su situación financiera, resultados o valoración.

En cuanto al sistema urbanístico, especialmente a nivel local, pueden surgir retrasos o desviaciones. Por este motivo, el Emisor no puede garantizar, en el caso de nuevos proyectos que requieran permisos / licencias de las autoridades urbanísticas locales, que estos se concedan puntualmente o incluso que se otorguen en absoluto. Por otro lado, al solicitar nuevas autorizaciones o modificar las existentes, existe el riesgo de que estas no se obtengan o se obtengan con condiciones más exigentes y/o con obligaciones adicionales impuestas por las autoridades locales responsables de su concesión.

(b) Riesgo de incertidumbre política y aumento de las tasas de desempleo

El Emisor y sus filiales podrían verse afectados por un entorno caracterizado por un aumento de la incertidumbre política y/o de las tasas de desempleo, circunstancias que podrían incidir negativamente en los mercados inmobiliarios y de arrendamiento.

(c) Riesgo derivado de posibles fluctuaciones en la demanda de activos inmobiliarios

Existe el riesgo de que los arrendatarios no renueven los contratos de arrendamiento a su vencimiento o de que el Emisor y sus filiales experimenten dificultades para encontrar nuevos arrendatarios. Ello podría dar lugar a una reducción de la tasa de ocupación y/o de los ingresos por rentas de los inmuebles, lo que a su vez podría implicar una disminución del margen de beneficio y de los flujos operativos del Emisor y las filiales.

(d) Riesgos asociados a la valoración de los activos

Tal y como se indica en el presente Documento de Emisión, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. ha emitido informes de valoración independientes de los activos de la Sociedad.

Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos y según el estándar de mercado, la valoración de los inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de determinadas hipótesis y asunciones basadas en las características específicas de cada activo. En consecuencia, sea porque dichas hipótesis y asunciones no se cumplan, sea porque el mercado de potenciales compradores esté en desacuerdo con ellas, las valoraciones podrían no reflejar el precio al que los activos podrían transmitirse efectivamente en el mercado, lo que podría dar lugar a diferencias significativas respecto del valor estimado y afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor y sus filiales.

(e) Riesgos de gestión y comercialización de activos

La actividad principal del Emisor consiste en el arrendamiento de activos inmobiliarios. Es habitual que la gestión diaria de dichos activos se externalice, en parte o en su totalidad, a terceros especializados. En el caso del Emisor y sus filiales, dicha gestión se encuentra externalizada

en la sociedad indicada en la Sección 2.16 *Información sobre las operaciones con partes vinculadas*. La dependencia exclusiva de esta sociedad podría representar eventualmente un riesgo en el caso de que, por cualquier circunstancia, se interrumpiera la prestación de los servicios y no se pudiera cumplir con un plazo de preaviso que permitiera una adecuada sustitución y transición.

Adicionalmente a lo anterior, el Emisor y sus filiales, en ocasiones, encomiendan a terceras entidades la comercialización de los activos inmobiliarios. En estos casos, si esas terceras entidades no realizan un adecuado trabajo de comercialización o no cumplen con sus obligaciones diligentemente, ello podría tener un impacto negativo en el número de activos inmobiliarios arrendados (pudiendo ser menor del esperado inicialmente) o en la renta acordada (pudiendo ser menor de la inicialmente esperada), lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor y sus filiales.

Finalmente, una gestión inadecuada de la actividad de gestión de los activos inmobiliarios puede conllevar un mayor riesgo de desocupación de los inmuebles u ocupación en peores condiciones económicas. En consecuencia, si el Emisor y sus filiales no logran asegurar nuevos arrendatarios en condiciones iguales o más favorables, podría producirse una reducción del nivel de ocupación y/o de las rentas, lo que afectaría negativamente al margen de negocio, a los ingresos operativos y, en definitiva, a la situación financiera del Emisor y sus filiales.

(f) *Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y demás obligaciones de pago derivadas de los contratos de arrendamiento, así como a la solvencia y liquidez de los clientes*

En caso de que alguno de los arrendatarios de los activos inmobiliarios del Emisor o sus filiales atravesara una situación financiera desfavorable que le impidiera cumplir puntualmente con sus obligaciones de pago derivadas de los contratos de arrendamiento, la situación financiera del Emisor y sus filiales podría verse negativamente afectada. Adicionalmente, lo anterior podría obligar al Emisor o sus filiales a iniciar el correspondiente procedimiento judicial de reclamación de cantidades si la situación persiste, lo que podría conllevar retrasos en el cobro o, incluso, la irrecuperabilidad de parte o todo de los importes correspondientes, junto con los costes que podrían ser no recuperables asociados al proceso de reclamación, que podrían incidir en la situación financiera del Emisor y sus filiales.

Por otro lado, en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas al Emisor o sus filiales conforme a los contratos de arrendamiento correspondientes, la recuperación de la posesión de los inmuebles y su posterior puesta en alquiler podría verse retrasada hasta que el arrendatario incumplidor fuera legalmente desalojado. Esta circunstancia podría afectar negativamente a la actividad, los resultados y la situación financiera del Emisor y sus filiales.

(g) *Riesgo vinculado al modelo de negocio*

La capacidad del Emisor y sus filiales para identificar y materializar nuevas inversiones conforme a su modelo de negocio es incierta y depende de la disponibilidad de potenciales operaciones y de las condiciones del mercado, tales como el nivel de competencia existente o el coste de financiación.

(h) Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

El Emisor y sus filiales podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas del desarrollo ordinario de su actividad. En caso de que dichas reclamaciones se resolvieran de forma desfavorable para los intereses del Emisor o sus filiales (según corresponda), podrían producirse efectos negativos sobre su situación financiera, resultados, flujos de caja y/o valoración.

(i) Riesgo de fluctuaciones en los tipos de interés de la deuda asociada a la financiación de los activos inmobiliarios

El Emisor y sus filiales podrían verse afectados por potenciales situaciones de aumento de los tipos de interés variable vinculados a las financiaciones de los activos inmobiliarios por circunstancias derivadas de cambios en el contexto macroeconómico o similares, ajenas al Emisor y sus filiales. Ello conllevaría un aumento del coste de tales financiaciones, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera del Emisor y sus filiales.

(j) Riesgos de conflictos de interés

Algunos miembros del consejo de administración del Emisor participan, a la vez, y de forma diferente, en la administración de la sociedad gestora, Stable Real Estate Investment, S.L.U. (D. Francisco Martínez Giménez es representante persona física del administrador de la sociedad gestora, y Dña. María Fernanda González Gamboa ostenta poderes generales en dicha sociedad gestora). Adicionalmente, uno o varios miembros del consejo de administración del Emisor participan en los órganos de administración de alguna de las sociedades del grupo al que pertenece la referida sociedad gestora, o bien ocupan cargos de dirección, o son empleados de, una o más de tales sociedades. A los fines de mitigar los potenciales conflictos de intereses, el Emisor elaborará una política o plan de inversiones o similar, que defina, entre otros aspectos, los criterios directores de los activos inmobiliarios en los que el Emisor y sus filiales invertirán, y que deberá ser aprobada por la Junta General del Emisor.

4.3. Riesgos fiscales

(a) Cualquier modificación de la normativa fiscal, en particular, cambios en el régimen fiscal de las SOCIMI

Cualquier modificación en la normativa fiscal aplicable al Emisor y a sus filiales que opten por el mismo régimen fiscal podría tener un efecto adverso significativo sobre su actividad, su situación financiera, sus resultados de explotación o sus perspectivas de negocio. En particular, reviste especial relevancia cualquier modificación que pudiera afectar al

régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado actualmente en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, así como en sus posteriores modificaciones, normativa de desarrollo y criterios interpretativos de las autoridades fiscales competentes. A este respecto, conviene señalar que el Emisor y sus filiales pueden verse potencialmente expuestos, en mayor medida, a estas modificaciones y a sus potenciales efectos adversos, dado que su actividad se ha centrado hasta la fecha del presente Documento de Emisión, principalmente, en activos del sector residencial o de alojamiento, y no en otra tipología de activos como pueden ser activos industriales o destinados a centros de procesamiento de datos.

El citado régimen fiscal especial establece un conjunto de requisitos y condiciones para su aplicación y mantenimiento, incluyendo, entre otros, determinados porcentajes mínimos de inversión en activos inmobiliarios destinados al arrendamiento, periodos mínimos de mantenimiento de dichos activos, la obligación de cotización en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, así como determinadas obligaciones de distribución de resultados a los accionistas. Cualquier modificación normativa que altere dichos requisitos, que introduzca nuevas obligaciones o limitaciones, o que modifique el tratamiento fiscal aplicable a las rentas obtenidas por las SOCIMI o a las distribuidas a sus accionistas, podría afectar de forma negativa al régimen fiscal aplicable al Emisor y, en consecuencia, a su rentabilidad y a su capacidad para generar y distribuir dividendos.

Asimismo, no puede garantizarse que el marco fiscal actualmente vigente permanezca inalterado durante la vida del Emisor. En este sentido, las autoridades legislativas podrían introducir reformas fiscales que afecten específicamente al régimen de las SOCIMI o, de forma más general, al tratamiento fiscal de las rentas inmobiliarias, de las sociedades cotizadas o de los dividendos y plusvalías obtenidos por los inversores. Entre otros aspectos, tales modificaciones podrían incluir la introducción de nuevos impuestos, gravámenes especiales o recargos, el incremento de los tipos impositivos actualmente aplicables, la limitación o supresión de determinados beneficios fiscales, o la introducción de nuevos requisitos para la aplicación o mantenimiento del régimen fiscal especial.

Adicionalmente, el tratamiento fiscal aplicable al Emisor también podría verse afectado por cambios en la interpretación o aplicación de la normativa fiscal vigente por parte de las autoridades administrativas o judiciales competentes. En particular, cambios en los criterios interpretativos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de la Dirección General de Tributos, de los tribunales económico-administrativos o de los órganos jurisdiccionales podrían dar lugar a interpretaciones más restrictivas o diferentes de las actualmente existentes en relación con determinados aspectos del régimen fiscal aplicable a las SOCIMI o al tratamiento fiscal de determinadas operaciones o estructuras societarias. Tales cambios interpretativos podrían generar incertidumbre en relación con la fiscalidad aplicable tanto al Emisor como, en su caso, a las filiales que opten por la aplicación

del régimen fiscal de SOCIMI, dar lugar a contingencias fiscales o incrementar su carga fiscal efectiva.

Asimismo, cualquier modificación en la normativa fiscal aplicable en otras jurisdicciones en las que el Emisor o sus filiales pudieran desarrollar su actividad en el futuro, mantener inversiones o poseer activos, o en aquellas jurisdicciones en las que residan sus accionistas, podría igualmente afectar al tratamiento fiscal global del Emisor y sus filiales o a la tributación de los rendimientos obtenidos por los inversores. En particular, cambios en la normativa fiscal internacional, en los convenios para evitar la doble imposición o en las reglas relativas a la tributación de inversiones inmobiliarias o de entidades equivalentes a las SOCIMI podrían afectar a la eficiencia fiscal de las estructuras de inversión utilizadas por el Emisor.

En consecuencia, cualquier modificación en la normativa fiscal aplicable, en su interpretación o en su aplicación administrativa o judicial, tanto en España como en otras jurisdicciones en las que el Emisor y sus filiales pudieran operar o en las que residan sus accionistas, podría tener un efecto adverso significativo sobre la actividad, la situación financiera, las perspectivas o los resultados del Emisor y sus filiales, así como sobre la rentabilidad de la inversión realizada por sus accionistas.

4.4. Riesgos asociados a las Acciones

(a) Ausencia de liquidez

El Emisor no puede garantizar el grado de liquidez que tendrán las Acciones una vez admitidas a negociación. En este sentido, el Emisor no planea contratar a un proveedor de liquidez.

(b) Riesgo relacionado con la evolución del precio de las Acciones

El mercado en el que se determina el valor de las Acciones se caracteriza por la volatilidad de los precios, pudiendo producirse subidas y bajadas abruptas del precio de las Acciones, que dependen fundamentalmente de la ley de la oferta y la demanda. En caso de que la oferta supere a la demanda, el precio de las Acciones podría descender, con el consiguiente impacto negativo en la valoración del Emisor.

(c) Falta de liquidez con la que atender el pago de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagadas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para su distribución. Además, existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no disponga de efectivo suficiente para cumplir, monetariamente, los requisitos de la distribución de dividendos establecidos en el régimen fiscal de las SOCIMI. Si el Emisor no dispone de efectivo suficiente, puede verse obligado a cubrir los dividendos en especie o a implantar un sistema de reinversión de dividendos en nuevas Acciones.

Como alternativa, la Sociedad puede solicitar financiación adicional, lo que aumentaría sus costes financieros y reduciría su capacidad de solicitar financiación para realizar nuevas inversiones y tendría un efecto

material adverso en la actividad, las condiciones financieras, los resultados de explotación y las previsiones de la Sociedad. En tal caso, los accionistas se verían obligados a asumir los costes fiscales del pago del dividendo.

Además, el pago de dividendos en especie (o la aplicación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho a dividendo en nuevas Acciones) puede diluir la participación de algunos accionistas que reciben el dividendo monetariamente.

4.5. Otros riesgos

- a) Dependencia de personas clave: la Sociedad está administrada por un consejo de administración de tamaño limitado integrado por tres personas. La concentración de la toma de decisiones en un grupo pequeño puede conllevar riesgos de gobierno corporativo y continuidad en la gobernanza en el caso de situaciones de indisponibilidad de alguno de ellos, así como eventuales potenciales conflictos de interés o excesiva dependencia de las capacidades de estos.

Por otro lado, la salida inesperada o indisponibilidad de empleados o personal clave de la Sociedad, o alguno de los consejeros, sin un relevo adecuado, podría afectar temporalmente a la gestión y continuidad de la actividad de la Sociedad.