

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE EWER IN LONG SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CONSECUENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, EN EJERCICIO DE LA DELEGACIÓN CONFERIDA AL PROPIO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE 30 DE JUNIO DE 2026 (ARTÍCULOS 286, 308, 504 Y 506, Y CONCORDANTES DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL)

1. OBJETO DEL INFORME.

El presente informe (el "**Informe**") se formula por el Consejo de Administración de EWER IN LONG SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 308, 504 y 506 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**LSC**"), en relación con las propuestas de (i) aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente; y (ii) la consecuente modificación del artículo 6º de los estatutos sociales.

La propuesta de aumento de capital social y su aprobación, así como la propuesta de supresión del derecho de suscripción preferente se llevará a efecto por el Consejo de Administración de la Sociedad en virtud de la delegación conferida a este órgano por la junta general de accionistas celebrada el pasado 30 de junio de 2026 (punto 12 del orden del día), al amparo de lo establecido en los artículos 297.1.b) y 506 de la LSC. Se transcribe, a continuación, el texto íntegro de la delegación conferida en dicha Junta General:

"12. Autorización al Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social de la Sociedad existente en el momento de la autorización, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, dentro de la cuantía máxima indicada, atribuyendo también al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones que sean objeto de la delegación, hasta un máximo del 20% del capital social en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

*Se propone autorizar al Consejo de Administración de STABLE IN LONG REAL ESTATE S.A. (la "**Sociedad**"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**") y tan ampliamente como en derecho sea necesario, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, en el plazo de 5 años contado desde la fecha de celebración de esta Junta General de Accionistas, en una o varias veces y en cualquier momento, sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General.*

La delegación incluye la facultad de emitir y poner en circulación las nuevas acciones de la Sociedad, ya sean ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima de emisión y con o sin voto, pudiendo fijar las características de las nuevas acciones y los términos y condiciones del aumento de capital, determinar sus destinatarios y el procedimiento y canal de colocación, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social de la Sociedad quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas. Se delega, a su vez, la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital de la Sociedad una vez acordado y ejecutado el acuerdo de aumento de capital correspondiente.

Las facultades así delegadas se extienden a la fijación de los distintos términos y condiciones de cada emisión que se decida realizar al amparo de la autorización a que se refiere el presente acuerdo, según las características de cada una de ellas, así como a la realización de todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en Portfolio Stock Exchange, como Sistema Multilateral de Negociación en el que las acciones de la Sociedad estén cotizando en el momento de la ejecución de cualquiera de los aumentos realizados al amparo del presente acuerdo, de conformidad con los procedimientos previstos en dicho Sistema Multilateral de Negociación..

El importe nominal del aumento o de los aumentos de capital que, en su caso, acuerde el Consejo de Administración de la Sociedad en ejercicio del presente acuerdo no podrá, en ningún caso, exceder conjuntamente del importe correspondiente a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización. A dichos efectos, el capital social de la Sociedad asciende, tras la aprobación de las ampliaciones de capital por compensación de créditos de los puntos del orden del día 8º a 11º anteriores a 2.304.499,00 € (lo que sitúa el límite en 1.152.249,5 €). Por lo tanto, si se aprueba también la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad que es objeto del presente acuerdo, la cuantía máxima permitida legalmente quedaría establecida en 1.152.249,5.-€,

En atención a que en fecha 23 de junio de 2.026, la Sociedad haya sido admitida a negociación en Portfolio Stock Exchange, como Sistema Multilateral de Negociación asimismo, se propone facultar al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 308, en relación con el artículo 506, de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones concordantes. No obstante, de conformidad con lo previsto en el referido artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se limita al Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente a un máximo del 20% del capital social en el momento de la autorización. A dichos efectos, el capital social de la Sociedad asciende a 2.304.499,00.-€ tras la aprobación de las ampliaciones de capital por compensación de créditos de los puntos del orden del día 8º a 11º anteriores (lo que sitúa el límite en 460.899,80.-€. Por lo tanto, si se aprueba también la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad que es objeto del presente acuerdo, la cuantía máxima permitida legalmente quedará establecida en 460.899,80.-€.

En caso de que el Consejo de Administración decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente al amparo de la presente autorización, este órgano emitirá, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de aumento de capital, un informe detallando las concretas razones que justifiquen dicha medida y demás aspectos exigidos por la normativa de aplicación. Dicho informe irá acompañado de cualesquiera otros informes o documentos que, en cada momento, resulten preceptivos de conformidad con la normativa aplicable. El informe del Consejo de Administración será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre tras el correspondiente acuerdo de emisión junto con, en su caso, el resto de documentación legalmente exigible.

Sometido a aprobación la autorización al Consejo de Administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital en los términos descritos, la totalidad de los accionistas presentes o representados en la Junta y representantes del 97,3468% del capital social suscrito con derecho de voto de la Sociedad, acuerdan por unanimidad aprobar la citada autorización.

En consecuencia, la presente autorización queda aprobada por ser votada a favor por todos los accionistas presentes o representados en la Junta.

Igualmente, sometida a votación facultar al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 308, en relación con el artículo 506, de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones concordantes, en los términos descritos, la totalidad de los accionistas presentes o representados en la Junta y representantes del 97,3468% del capital social suscrito con derecho de voto de la Sociedad, acuerdan por unanimidad facultar al Consejo de Administración en los términos definidos en el presente orden del día.

En consecuencia, la presente autorización queda aprobada por ser votada a favor por todos los accionistas presentes o representados en la Junta.

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en el presente acuerdo (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución), se propone facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, con toda la amplitud que se requiera en derecho para que, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la ejecución del presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, para:

- Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando en todo lo no previsto en el mismo los términos y condiciones de las emisiones que, en su caso, se lleven a cabo, incluyendo, en todo caso, la facultad de exclusión del derecho de suscripción preferente. En particular, y sin carácter exhaustivo, establecer: (i) la fecha en que deban llevarse a efecto los diferentes aumentos de capital, fijando en su caso el inicio del periodo de suscripción preferente; (ii) la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones; (iii) el número de acciones a emitir y el importe nominal de cada aumento de capital en función del precio de emisión, previendo la posibilidad de suscripción incompleta; (iv) el plazo, forma y procedimiento de suscripción y desembolso en cada uno de los periodos de suscripción; (v) la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, incluyendo la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada; (vi) prever supuestos para suspender la oferta de las nuevas acciones en caso de resultar necesario o conveniente; y, en general, (vii) cualesquiera otras circunstancias necesarias o convenientes para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- Acordar el procedimiento de colocación de las acciones, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del periodo de suscripción preferente sobre el mínimo legal y, en su caso, fijar la duración de los periodos de adjudicación adicional y discrecional, pudiendo declarar el cierre anticipado del periodo de colocación y el de la emisión. Asimismo, se delega la facultad de fijar las condiciones y procedimiento para la suscripción de acciones, en su caso, en los periodos de adjudicación adicional y adjudicación discrecional, pudiendo asignar en este último las acciones a cualquier tercero según el procedimiento de colocación que libremente fije;*
- Realizar cualquier actuación, declaración o gestión, así como redactar, suscribir y presentar cualquier documentación, anuncio o información adicional o complementaria que fuera necesaria ante Portfolio Stock Exchange (Sistema Multilateral de Negociación en el que estén cotizando las acciones de la Sociedad); European Digital Securities Exchange, S.V., S.A. (operador de (Portfolio Stock Exchange)); la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV); Euroclear France, Société Anonyme (Euroclear), y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, tanto nacional como internacional, para obtener las*

autorizaciones, verificaciones y posteriores ejecuciones de los aumentos de capital realizados al amparo del presente acuerdo, así como la admisión a negociación de las nuevas acciones en Portfolio Stock Exchange y la inscripción de estas en el registro contable de Euroclear France, Société Anonyme (Euroclear) y en el de European Digital Securities Exchange, S.V., S.A. o cualquier otra entidad que, en su caso, hubiera sido designada para su llevanza;

- Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para el buen fin de la ejecución de los aumentos de capital, incluyendo el contrato de agencia y, en su caso, los contratos de colocación y/o aseguramiento que pudieran ser necesarios o convenientes;*
- Solicitar voluntariamente, en aquellos casos en los que, bien sea preceptivo, bien (no resultando preceptivo) lo considere conveniente el Consejo de Administración, uno o más informes de experto independiente designado por el Registro Mercantil o por la propia Sociedad a los efectos de la exclusión del derecho de suscripción preferente;*
- Declarar ejecutados los aumentos de capital, emitiendo y poniendo en circulación las nuevas acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social en función del capital efectivamente suscrito y desembolsado, dejando sin efecto, en su caso, la parte del aumento del capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos; y*
- Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para las emisiones de las nuevas acciones que se realicen al amparo del presente acuerdo y su admisión a negociación y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución de los mismos, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, o, en su caso, a los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.*

Sometida a votación la presente delegación, la totalidad de los accionistas presentes o representados en la Junta y representantes del 97,3468% del capital social suscrito con derecho de voto de la Sociedad, acuerdan por unanimidad aprobar la delegación descrita.

En consecuencia, la presente delegación queda aprobada por ser votada a favor por todos los accionistas presentes o representados en la Junta."

De dicha delegación se desprende, entre otros, que la Sociedad puede acordar, por el propio Consejo de Administración, una o varias ampliaciones de capital dinerarias que no podrán, en ningún caso, exceder conjuntamente del importe correspondiente a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización de la delegación (30 de junio de 2026). A dichos efectos, dado que el capital social existente en el momento en el que Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la delegación al Consejo de Administración antes transcrita, ascendía a 2.304.499,00 €, sitúa el límite del aumento en la cifra **1.152.249,5 €**. Igualmente, respecto a la exclusión, total o parcialmente, del derecho de suscripción preferente, en el marco de la delegación transcrita, y con el límite máximo del 20% del capital social en el momento de la autorización, lo que lo sitúa el 20% del capital social en el momento de la autorización, en la cifra de en 460.899,80.-€, tal como consta en la delegación transcrita.

Adicionalmente, para la válida adopción del acuerdo de aumento de capital y la consecuente modificación de estatutos, los artículos 286, 297.1.b) (por referencia al primero) y 297.2 de la LSC exigen que los

administradores (i) redacten el texto íntegro de la modificación; y (ii) formulen un informe escrito con la justificación de la misma, extremos que serán objeto de desarrollo en el presente Informe.

Asimismo, en relación con la exclusión del derecho de suscripción preferente, los artículos 506.3 y 308.2.a) de la LSC exige la elaboración de un informe justificativo por parte de los administradores.

2. DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Avenida Diagonal nº 211 P.23, 08018 - Barcelona, provista de NIF A-66.797.945, que ostenta la condición de SOCIMI al amparo de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y que desde la fecha 23 de junio de 2.026 está admitida a negociación en Portfolio Stock Exchange, como Sistema Multilateral de Negociación (operado por European Digital Securities Exchange, S.V., S.A.). El capital social actual de la Sociedad es de **2.304.499,00 €**, representado por 2.304.499 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, integrantes de una única clase y serie, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.304.499, ambas inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.

3. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL.

3.1 Justificación de la propuesta.

El aumento de capital al que se refiere el presente Informe tiene como objetivo dar cumplimiento al plan de negocio de la Sociedad para el ejercicio en curso y hacer frente al crecimiento de su actividad. En particular, la Sociedad necesita contar con fondos adicionales para acometer nuevas inversiones inmobiliarias y seguir con el desarrollo de las existentes, que posibiliten la materialización de las previsiones del negocio, de modo que se consiga una posición competitiva en el mercado, y a la vez se preserve un equilibrio patrimonial, sin incrementar con ello el grado de apalancamiento de la Sociedad.

Asimismo, toda vez que la Sociedad ha recibido, durante el mes de septiembre de 2026, compromisos firmes de inversión de distintos inversores por un volumen significativo, responde al interés de la Sociedad obtener los fondos de la manera más ágil y flexible posible, sin que sea necesaria a tal efecto la convocatoria expresa de una junta general de accionistas. En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación conferida por la junta general, propone el aumento del capital social, actualmente fijado en DOS MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (2.304.499,00 €), con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TRES EUROS (41.403,00 €) en los términos que se describen seguidamente en el apartado 3.3 .

Esta ampliación cumple con los requisitos de la delegación conferida al Consejo de Administración puesto que: (i) el aumento se realiza por un importe nominal inferior a la mitad del capital de la Sociedad en el momento en que se adoptó el acuerdo de delegación (ex artículo 297.1.b) LSC; cuya cifra máxima se sitúa en 1.152.249,50 €); y (ii) la exclusión del derecho de suscripción preferente es inferior al 20% del capital social en el momento en que se confirió la delegación (ex artículo 506.1 LSC); situándose este límite del 20% en la cifra de 460.899,80 €.

El aumento de capital descrito en este Informe no constituye una oferta pública de suscripción de valores para la que se requiera cumplir con la obligación de publicar un folleto conforme al artículo 3.1 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

3.2 Justificación de la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Igualmente, y en el marco de la delegación conferida descrita en el apartado 1 de este Informe, el Consejo de Administración considera necesario que la ampliación de capital social por aportaciones dinerarias, tal como se ha indicado, se lleve a cabo mediante la supresión del derecho de suscripción preferente.

En aplicación del artículo 506 LSC, la justificación de excluir el derecho de suscripción preferente resulta por exigencia del interés social y con la finalidad de colocar las nuevas acciones mediante una colocación privada entre inversores de forma ágil y en plazos de tiempo breves (esto es, la misma finalidad a la que responde, según se ha expuesto en el apartado 3.1. anterior, la propuesta del Consejo de Administración de ejercer la delegación conferida por la junta general para adoptar el aumento de capital social). La ampliación de capital con derecho de suscripción preferente requiere plazos más largos de ejecución.

Igualmente, la ampliación con supresión del derecho de suscripción preferente reduce el riesgo de volatilidad o distorsión en la negociación de las acciones durante el periodo de emisión, así como abarata los costes de todo el proceso.

Todo ello, sin olvidar que la rápida captación de nuevos fondos exige dar rápida respuesta a los inversores que quieren entrar a formar parte de este proyecto a través de una colocación privada, para formar parte del accionariado de la Sociedad (una ampliación de capital con derecho de suscripción preferente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 503 de la Ley de Sociedades de Capital, conlleva habilitar, para el potencial ejercicio del referido derecho, un plazo no inferior a catorce días desde la publicación de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el BORME), lo que convierte este mecanismo en el ideal para dar respuesta rápida a esta demanda, el cual, fue aceptado expresamente por los accionistas actuales de la Sociedad en la junta general de accionistas celebrada el pasado 30 de junio de 2026 (punto 12 del orden del día) y responde a los términos del Pacto de Accionistas suscrito por todos ellos.

En consecuencia, un aumento de capital adoptado por el Consejo de Administración con exclusión del derecho de suscripción preferente resulta la alternativa más favorable para el interés social, al lograr la captación de los recursos propios necesarios para desarrollar el plan de negocio; y la minimización de los riesgos financieros, los tiempos de ejecución y de los costes de la operación.

3.3 Términos del aumento del capital social.

3.3.1 Importe de la ampliación.

El Consejo de Administración realizará el aumento del capital social, actualmente fijado en DOS MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (2.304.499,00 €), en un importe de CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TRES EUROS (41.403,00 €). En consecuencia, una vez adoptado el acuerdo de aumento, el capital social de la Sociedad quedará fijado en la cifra total de 2.345.902,00 €.

Dicha ampliación de capital se llevará a cabo mediante la emisión y puesta en circulación de 41.403 nuevas acciones acumulables e indivisibles, todas ellas de la mismas clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, numeradas correlativamente de la 2.304.500 a la 2.345.902 (ambas incluidas), de 1,00 € de valor nominal cada una de ellas, con la exigencia de una prima de emisión conjunta de 2.103.272,40 €, equivalente a una prima de emisión de 50,80 € por acción. El aumento se hará con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente.

El precio de emisión por acción queda, por lo tanto, fijado en 51,80 €, y se desglosa en 1,00 € de valor nominal y 50,80 € de prima de emisión. La fijación de este precio de emisión se justifica en el apartado 3.3.2 del presente Informe.

A los efectos del artículo 299 LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad existentes con anterioridad al aumento se encuentran íntegramente desembolsadas.

3.3.2 Justificación del precio de emisión de las acciones en la ampliación de capital.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 506.4 LSC, el valor nominal de las acciones a emitir más, en su caso, la prima de emisión deberá corresponder al valor razonable en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 504 LSC.

Conforme al artículo 504.3 de la LSC, para las operaciones que no superen el 20% del capital social, como es el caso que ocupa este Informe, se presume que el valor razonable de las acciones es su valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un diez por ciento al precio de dicha cotización.

El aumento de capital propuesto se realizará a un precio de emisión de **51,80 euros por acción**, superior, por tanto, al precio de cierre de cotización de las acciones de la Sociedad en Portfolio Stock Exchange a la fecha del presente Informe (51,50€), así como al precio de inicio de cotización de las acciones de la Sociedad tras la incorporación a Portfolio Stock Exchange a fecha 23 de junio de 2026 (que fue de 51,00€).

Por tanto, se respetan escrupulosamente los límites legales impuestos por el artículo 504.3 (en relación con el artículo 506.4) de la Ley de Sociedades de Capital, de manera que el referido precio de emisión, referenciado a la cotización bursátil, no resulta inferior en más de un 10% al precio de cotización. En este sentido, si se toma como referencia el precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha del presente Informe (51,50 €), el precio de emisión (51,80 €) supone una prima del 0,58% sobre dicho precio de cotización. Por tanto, no se produce dilución económica alguna.

Dado que la Sociedad es una sociedad anónima cotizada de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyo activo está integrado esencialmente por inmuebles, los indicadores de referencia de valoración de mercado resultan no solo del valor bursátil, sino también, del valor neto de los activos (*Net Asset Value* o "**NAV**"), esto es, el valor de mercado de los inmuebles y demás activos subyacentes, minorado por el endeudamiento y demás pasivos. A estos efectos, y por expresa exigencia prevista en el Pacto de Accionistas suscrito por todos los accionistas y la Sociedad, de forma trimestral la Sociedad, a través de su órgano de administración, calcula el NAV de la Sociedad con el respaldo de un informe de un tercero independiente. Según dicho cálculo en la fecha de cierre del último trimestre natural (30 de junio de 2026), el NAV por acción es de 51,80€, cifra que fue publicada en Portfolio Stock Exchange mediante un aviso de Otra Información Relevante de fecha 7 de agosto de 2026. El informe que respalda los cálculos de la Sociedad se ha emitido por la entidad TECNITASA en fecha 30 de julio de 2026.

Con base en:

- (i) el cálculo descrito anteriormente, que fija el NAV trimestral por acción en 51,80€, respaldado por el informe del tercero independiente, y
- (ii) el Pacto de Accionistas de la Sociedad, el cual ha sido depositado en el Registro Mercantil, y del cual se deriva (cláusula 5.2) que las ampliaciones de capital de la Sociedad deben llevarse a cabo considerando el valor superior entre el último precio de cotización y el NAV al cierre del último trimestre natural;

es por lo que el Consejo de Administración determina y justifica que la emisión de las nuevas acciones en la ampliación de capital se llevará a cabo con base en el NAV por acción resultante del último NAV trimestral de la Sociedad (51,80€), por ser superior al precio de cotización a fecha del presente Informe (51,50€ (precio de cierre de la acción)). Y se deja expresa constancia de que, tal y como se ha expuesto anteriormente, este valor de emisión es respetuoso con los límites y exigencias del artículo 504 LSC.

El Consejo de Administración hace constar expresamente que el presente aumento de capital no supera el veinte por ciento (20%) del capital social y que el precio de emisión se fija en un importe que (a los fines de lo previsto en el artículo 504.3 LSC) no es inferior al resultado de aplicar un descuento del 10% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad en Portfolio Stock Exchange a la presente fecha, sino que, de hecho, es superior al referido precio de cotización. Por tanto, no se produce mediante la emisión de las acciones emitidas a un valor superior al precio de cotización, dilución económica alguna (como sí se produciría en caso de emisión por debajo del valor bursátil). Por esa razón, no resulta preceptiva la elaboración del informe de experto independiente, distinto del auditor de las cuentas de la Sociedad, nombrado por el Registro Mercantil, respecto del valor razonable de las acciones de la Sociedad, del valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se propone suprimir o limitar y de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe del Consejo de Administración, según lo previsto en el artículo 504 de la LSC, en relación con el artículo 308 de la LSC. En consecuencia, y valoradas las circunstancias de la operación, el Consejo de Administración, aun pudiendo obtener dicho informe con carácter voluntario, ha decidido no recabarlo.

3.3.3 Naturaleza, derechos y registro contable de las nuevas acciones.

Las nuevas acciones serán ordinarias y pertenecerán a la misma clase y serie que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, confiriendo a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. Euroclear France, Société Anonyme (Euroclear), en su calidad de depositario central de valores, junto con sus entidades participantes, es la entidad encargada del registro contable de las acciones de la Sociedad y, en consecuencia, lo será de las nuevas acciones. European Digital Securities Exchange, S.V., S.A. es la entidad encargada de la custodia y administración de las acciones de la Sociedad y la entidad agente ante Euroclear France, Société Anonyme y, en consecuencia, lo será de las nuevas acciones.

3.3.4 Suscripción y desembolso.

Las nuevas acciones que se emitan y que representarán el aumento de capital acordado serán íntegramente suscritas y desembolsadas, en efectivo metálico, por los inversores detallados en el **Anexo I** del presente Informe, donde consta la identidad del aportante, junto con sus datos identificativos, el importe de su aportación en metálico, el número de acciones a suscribir y su numeración, entre otras.

Se deja constancia que, a fecha de hoy, la totalidad de los inversores detallados en el Anexo I ya han realizado los desembolsos oportunos, por lo que no se prevé la suscripción incompleta.

Se hace constar que no resulta de aplicación el artículo 503 LSC sobre plazo mínimo de suscripción y publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, por haberse excluido el derecho de suscripción preferente.

La colocación privada de las nuevas acciones, tal y como se ha descrito en el presente Informe, exige la exclusión del derecho de suscripción preferente por ser incompatible en sus plazos y trámites con una colocación privada en estos términos y dirigida a determinados inversores específicos.

3.3.5 Suscripción incompleta.

No se prevé la existencia de suscripción incompleta ya que, a la fecha del presente informe, la totalidad de los nuevos inversores que suscribirán la descrita ampliación de capital han desembolsado el importe íntegro de la ampliación de capital y su prima de emisión.

3.3.6 Incorporación a negociación.

La Sociedad solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Sistema Multilateral de Negociación denominado comercialmente Portfolio Stock Exchange (operado por European Digital Securities Exchange, S.V., S.A.) en el que cotizan actualmente la totalidad de las acciones de la Sociedad. La admisión a negociación se producirá una vez inscrito el aumento de capital social en el Registro Mercantil de Barcelona.

3.4 Sobre la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Conforme al artículo 506.1 LSC, en virtud de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas citada en el apartado 1 del presente Informe, el Consejo de Administración podrá acordar la exclusión del derecho de suscripción preferente si el interés de la Sociedad así lo exigiera. De acuerdo con el artículo 506.3 LSC, los administradores formulan el presente Informe que, entre otros extremos, contiene la justificación del aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente (véase el apartado 3.2 anterior).

4. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

De conformidad con lo expuesto, el aumento de capital conllevará la modificación del artículo 6º de los estatutos sociales de la Sociedad que, una vez ejecutado el aumento, tendrá la siguiente redacción:

"ARTÍCULO 6. CAPITAL SOCIAL.

El capital social se fija en la suma de 2.345.902,00 €, representado por 2.345.902 acciones, acumulables e indivisibles, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.345.902 ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie.

Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.

La Junta General de Accionistas, cumpliendo los requisitos y dentro de los límites legalmente establecidos al efecto, podrá delegar en el Consejo de Administración, de haberlo, la facultad de aumentar el capital social.

Cuando las acciones no hayan sido enteramente desembolsadas, se consignará esta circunstancia en la inscripción correspondiente. Los desembolsos pendientes deberán ser satisfechos en el momento que determine el Consejo de Administración, dentro del plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del acuerdo de aumento de capital. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias. En el caso de mora en el pago de los desembolsos pendientes se producirán respecto al accionista moroso los efectos previstos en la ley. En el supuesto de transmisión de acciones que no estuvieran completamente liberadas responderá solidariamente el adquirente de la acción con todos los transmitentes que le precedan.

Asimismo, en los supuestos de reducción de capital mediante adquisición de acciones propias para su amortización, se podrá sustituir las exigencias de publicación previstas en el artículo 339 de la

Ley de Sociedades de Capital, por el envío de la propuesta de adquisición a cada uno de los accionistas por correo certificado con acuse de recibo."

5. PROPUESTA DE ACUERDO.

Se incluye a continuación el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de la delegación conferida por la junta general de accionistas de 30 de junio de 2026:

"Tercero. Ampliación de capital social mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente y consecuente modificación del artículo 6º de los Estatutos Sociales y admisión a negociación de las acciones emitidas en Portfolio Stock Exchange.

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración, haciendo uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de junio de 2026 (punto 12º de su orden del día), conforme a los artículos 297.1.b) y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, y tras la redacción y aprobación del correspondiente informe justificativo de acuerdo al artículo 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital, acuerdan por unanimidad aumentar el capital social de la Sociedad (actualmente fijado en DOS MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (2.304.499,00 €)), en la cantidad de CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TRES EUROS (41.403,00 €). Por lo tanto, como consecuencia del referido aumento, el capital de la Sociedad queda fijado en la cifra total de 2.345.902,00 €.

Dicha ampliación se lleva a cabo mediante la emisión de 41.403 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, todas ellas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, numeradas correlativamente de la 2.304.500 a la 2.345.902, ambas inclusive, de 1,00 € de valor nominal cada una de ellas, con la exigencia de una prima de emisión conjunta de 2.103.272,40 €, equivalente a una prima de emisión de 50,80 € por acción. El precio de emisión (que incluye nominal y prima de emisión) asciende a 51,80 € por acción.

*Las nuevas acciones emitidas en que se representa el aumento de capital acordado son íntegramente suscritas y desembolsadas, en efectivo metálico, por los inversores detallados en el **Anexo II** de la presente acta, donde consta la identidad del aportante, junto con sus datos identificativos, el importe de su aportación en metálico, el número de acciones suscrito y su numeración, entre otras.*

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración, haciendo uso de la delegación referida en el indicado acuerdo de dicha junta general de 30 de junio de 2026, que incluyó la facultad de poder excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente con el límite del 20% de la cifra de capital social existente al momento de la autorización de la delegación, acuerdan, por unanimidad, la exclusión del derecho de suscripción preferente en dicha ampliación de capital y, por tanto, sobre las acciones a emitir en la ampliación de capital, a tenor de lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, tomando en consideración que la ampliación de capital acordada no supera el 20% del capital social de la Sociedad.

El presente aumento de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores para la que se requiera cumplir con la obligación de publicar un folleto conforme al artículo 3.1 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

Se hace constar que la presente ampliación de capital es coherente con el mantenimiento por parte de la Sociedad de los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A estos efectos, se deja constancia, tal como queda establecido en el Informe emitido por este Consejo de Administración, el cual ha sido aprobado en el acuerdo precedente y consta en el Anexo I de la presente acta, que:

- (i) el capital social de la Sociedad en la fecha que se aprobó la delegación por la citada Junta General de Accionistas era de 2.304.499,00 €. El 20% de dicha cifra (como límite establecido en el artículo 506.1 de la Ley de Sociedades de Capital) resulta en 460.899,80 €, una cifra superior al importe de la ampliación de capital social aprobado en el presente acuerdo.*
- (ii) el precio de emisión propuesto no es inferior al resultado de aplicar un descuento del 10% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad en Portfolio Stock Exchange a la fecha de adopción de este acuerdo; de hecho, el precio de emisión es superior al referido precio de cotización; y, por lo tanto, no resulta necesario que la Sociedad obtenga un informe emitido por un experto independiente, distinto del auditor de las cuentas de la Sociedad, nombrado por el Registro Mercantil, respecto del valor razonable de las acciones de la Sociedad, el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se propone suprimir o limitar y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe del Consejo de Administración.*

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas en virtud de la presente ampliación de capital social en el Sistema Multilateral de Negociación denominado comercialmente Portfolio Stock Exchange (operado por la sociedad European Digital Securities Exchange, S.V., S.A.), donde actualmente se encuentran admitidas a negociación la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Dicha admisión tendrá lugar una vez se produzca la inscripción del aumento de capital social en el Registro Mercantil de Barcelona.

Asimismo, la presente ampliación de capital será comunicada al mercado mediante la elaboración y publicación de la documentación requerida por Portfolio Stock Exchange.

Como consecuencia de lo anterior, y de acuerdo con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se aprueba por unanimidad modificar el artículo 6º de los Estatutos Sociales relativo al capital social de la Sociedad, cuya redacción, en adelante, responderá al siguiente tenor literal:

"ARTÍCULO 6º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social se fija en la suma de 2.345.902,00 €, representado por 2.345.902 acciones, acumulables e indivisibles, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.345.902 ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie.

Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.

La Junta General de Accionistas, cumpliendo con los requisitos y dentro de los límites legalmente establecidos al efecto, podrá delegar en el Consejo de Administración, de haberlo, la facultad de aumentar el capital social.

Cuando las acciones no hayan sido enteramente desembolsadas, se consignará esta circunstancia en la inscripción correspondiente. Los desembolsos pendientes deberán ser satisfechos en el momento que determine el Consejo de Administración, dentro del plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del acuerdo de aumento de capital. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias. En el caso de mora en el pago de los desembolsos pendiente se producirán respecto al accionista moroso los efectos previstos en la ley. En el supuesto de transmisión de acciones que no estuvieran completamente liberadas responderá solidariamente el adquirente de la acción con todos los transmitentes que le precedan.

Asimismo, en los supuestos de reducción de capital mediante adquisición de acciones propias para su amortización, se podrá sustituir las exigencias de publicación previstas en el artículo 339 de la Ley de Sociedades de Capital, por el envío de la propuesta de adquisición a cada uno de los accionistas por correo certificado con acuse de recibo”.

En virtud de lo anterior, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, votan por unanimidad a favor de la citada modificación estatutaria y, en consecuencia, de conformidad con la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2026, conforme a los artículos 297.1.b) y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, queda aprobada la nueva redacción del citado artículo estatutario.”

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en su sesión de fecha 28 de septiembre de 2026.

[SIGUEN FIRMAS]

Don Francisco Martínez Giménez, en su calidad de Presidente Consejero del Consejo de Administración.

Doña María Fernanda González Gamboa, en su calidad de Vocal del Consejo de Administración.

Don Antonio Osuna Páez, en su calidad de Vocal del Consejo de Administración.

Anexo I: Lista de inversores

Nº	Nombre	Apellido 1	Apellido 2	Email	Nombre sociedad (si es persona jurídica)	NIF/CIF/Pasaporte	Nacionalidad	Fecha de nacimiento / constitución	Estado civil	Domicilio	Ciudad	País	Aportación (€)	Precio por acción (según NAV referencia)	Nº de acciones a suscribir	Numeración1	Numeración2	Importe Ampliación Capital	Prima de Emisión
1	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	249.986,80 €	51,80 €	4.826	2.204.500 a	2.209.325	4.826,00 €	245.160,80 €
2	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	49.987,00 €	51,80 €	965	2.209.326 a	2.210.290	965,00 €	49.022,00 €
3	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	49.987,00 €	51,80 €	965	2.210.291 a	2.211.255	965,00 €	49.022,00 €
4	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	119.968,80 €	51,80 €	2.316	2.211.256 a	2.213.571	2.316,00 €	117.652,80 €
5	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	274.954,40 €	51,80 €	5.308	2.213.572 a	2.218.879	5.308,00 €	269.646,40 €
6	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	74.954,60 €	51,80 €	1.447	2.218.880 a	2.220.326	1.447,00 €	73.507,60 €
7	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	74.954,60 €	51,80 €	1.447	2.220.327 a	2.221.773	1.447,00 €	73.507,60 €
8	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	149.961,00 €	51,80 €	2.895	2.221.774 a	2.224.668	2.895,00 €	147.066,00 €
9	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	49.987,00 €	51,80 €	965	2.224.669 a	2.225.633	965,00 €	49.022,00 €
10	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	749.960,40 €	51,80 €	14.478	2.225.634 a	2.240.111	14.478,00 €	735.482,40 €
11	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	199.999,80 €	51,80 €	3.861	2.240.112 a	2.243.972	3.861,00 €	196.138,80 €
12	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	[censurado]	99.974,00 €	51,80 €	1.930	2.243.973 a	2.245.902	1.930,00 €	98.044,00 €
													2.144.675,40 €		41.403			41.403,00 €	2.103.272,40 €