

**DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME
MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE**

GREY MILE SOCIMI, S.A.



Noviembre 2025

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (el “**DIAM**” o el “**Documento**”) ha sido preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Scaleup**”) de la totalidad de las acciones de la compañía GreyMile SOCIMI, S.A. (“**GreyMile SOCIMI**”, la “**Compañía**”, el “**Emisor**” o la “**Sociedad**”, junto con su sociedad dependiente, el “**Grupo**”). Este documento se ha redactado de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2025 de BME Scaleup**”).

Además, se ha designado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como asesor registrado (“**Armabex**” o el “**Asesor Registrado**”) conforme a lo dispuesto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

Los inversores en las empresas negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente DIAM a BME Scaleup con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DIAM. La responsabilidad de la información publicada corresponde al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Armabex, con domicilio social en Calle de Velázquez 114, Madrid y provista de N.I.F. número B-88016621, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2609, folio 120, sección 8, Hoja M-470426, Asesor Registrado en BME Scaleup, actuando en tal condición con respecto a la Compañía, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las acciones que se consideraron necesarias, siguiendo criterios ampliamente aceptados en el mercado, se ha verificado que GreyMile SOCIMI cumple con los requisitos requeridos para que sus acciones sean incorporadas en el Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del DIAM, exigido por la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que GreyMile SOCIMI ha asumido por razón de su incorporación en BME Scaleup, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.



Índice

1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio.....	6
1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	6
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad	6
1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor...) y objeto social	7
1.4 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.	9
1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	14
1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	14
1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	19
1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	20
1.9 Información financiera	20
1.10 Indicadores clave de resultados	22
1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del Emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor	22
1.12 En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes	

futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)	23
1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	23
1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	28
1.15 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital	28
1.16 Declaración sobre el capital circulante	28
1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.	29
1.18 Factores de riesgo	29
2 Información relativa a las acciones	44
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	44
2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	45
2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional	45
2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	46
2.5 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.....	47
2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	48
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.	52
3 Otra información de interés	52
4 Asesor registrado y otros expertos o asesores.....	52

4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	52
4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	53
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	53
5 Tratamiento de datos de carácter personal	53
Anexo I: Balance intermedio auditado del Emisor al 30 de septiembre de 2025	55
Anexo II: Informe de Estructura Organizativa y Control Interno	56
Anexo III: Comunicación Régimen SOCIMI	57

1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio

1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, Don José Manuel Llovet Barquero, Doña María Isabel Plaza Hernández, Don Juan Manuel Macia Morilla y Don Carlos Fernández Herraiz, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 5 de noviembre de 2025, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 17 de septiembre de 2025, asumen la responsabilidad por el contenido del presente DIAM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

Todos los miembros del Consejo de Administración identificados en el párrafo anterior, como responsables del presente DIAM, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

El balance intermedio de la Compañía correspondiente al periodo que transcurre desde la constitución hasta el 30 de septiembre de 2025 (incluido en el Anexo I) ha sido auditado por Ernst & Young S.L. (“EY”), domiciliada en Calle Raimundo Fernandez Villaverde, 65 con número de identificación fiscal (NIF) B78970506, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja 87.690-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, como parte de las decisiones adoptadas con fecha 16 de octubre de 2025 nombró a EY como auditor de cuentas de la Compañía para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, a 31 de diciembre de 2026 y a 31 de diciembre de 2027.

1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor...) y objeto social

1.3.1. Razón social, datos registrales, código LEI, residencia y forma jurídica, legislación bajo la que opera el Emisor, domicilio social y sitio web

Fecha de Constitución: 17 de septiembre de 2025, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Ignacio Paz-Ares Rodríguez, bajo el número 3.782 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de septiembre de 2025, IRUS 1000458031054, inscripción 1, hoja M-865574.

Nombre legal: GreyMile SOCIMI, S.A.

Nombre Comercial: GreyMile SOCIMI

Número de Identificación Fiscal: A-22983167

País de residencia: España

Domicilio social: Calle María de Molina 39, Planta 10, 28006, Madrid (Madrid)

Forma jurídica: Sociedad Anónima (S.A.)

Legislación bajo la que opera el Emisor: Ley española

Página web: www.greymile.es

Código LEI: 959800PACFWM56J3AM07

1.3.2 Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI

La Sociedad y su sociedad dependiente, TRANSINDUSTRIAL PARTNERS, S.L.U., sociedad creada para la gestión de activos (*property company*) (“**Transindustrial Partners**” o la “**PropCo**”), constituida el 17 de septiembre de 2025 y de la cual la Sociedad ostenta el 100% del capital social, acordaron respectivamente el 27 de septiembre de 2025 y el 28 de septiembre de 2025 optar por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**SOCIMI**” o las “**SOCIMIs**”), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la “**Ley de SOCIMIs**”), y el 29 de septiembre de 2025 la Sociedad y la PropCo presentaron respectivamente ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la “**Agencia Tributaria**”) las correspondientes solicitudes para la

aplicación de dicho régimen fiscal especial (que se adjuntan como Anexo III del presente Documento).

1.3.3. Objeto Social

El objeto social de la Compañía está recogido en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto literal es el siguiente:

1. *“El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades en territorio nacional o extranjero:*
 - 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 (“SOCIMIs”) 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 la sustituya en el futuro.*

Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*

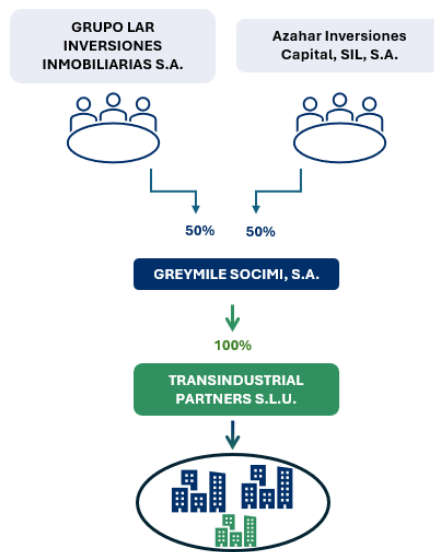
Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

1.4 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.

1.4.1. Historia de la Compañía

GreyMile SOCIMI se constituyó el 17 de septiembre de 2025 y tiene su domicilio social y fiscal en Calle María de Molina 39, Planta 10, 28006 Madrid (Madrid). El régimen jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima. El capital social se fija en 500.000 €, dividido en 500.000 acciones nominativas, de 1 € de valor nominal, suscrito y desembolsado en partes iguales (50%, respectivamente) por Grupo LAR Inversiones Inmobiliarias, S.A (“**Grupo LAR Inversiones**”, conjuntamente con sus sociedades, el “**Grupo LAR**”) y Azahar Inversiones Capital, SIL, S.A. (“**Azahar Inversiones**”).

GreyMile SOCIMI es titular del 100% del capital social de la sociedad Transindustrial Partners, siendo socio único de esta sociedad. Transindustrial Partners se encuentra igualmente acogida al régimen SOCIMI y actuará como la sociedad tenedora de los futuros activos inmobiliarios de GreyMile SOCIMI, constituyéndose como el vehículo de inversión a través del cual se canalizarán las inversiones en activos logísticos e industriales.



La Sociedad y la PropCo son de reciente constitución y, a fecha del DIAM, no son tenedoras de ningún activo inmobiliario.

La Sociedad, de nueva creación, se define como una compañía constituida con el objetivo de servir como vehículo de adquisición (directa o indirecta a través de sociedades participadas) de activos inmobiliarios de naturaleza industrial y/o logística dentro del mercado español. La Sociedad tiene una duración definida de cinco años, a contar a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad. No obstante, la duración de la Sociedad podrá prorrogarse por acuerdo previo de la Junta General de Accionistas, por periodos anuales sucesivos y hasta un máximo de dos años adicionales.

1.4.2. Datos de inversión de la Compañía

La actividad de la Compañía se centra en la adquisición, directa o indirecta, de activos inmobiliarios para su explotación en régimen de arrendamiento, centrandó su actividad en naves industriales y activos logísticos, con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera. Ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario español, específicamente en el arrendamiento de inmuebles logísticos e industriales de pequeño y mediano importe (aproximadamente 20 millones de euros).

La Compañía se encuentra actualmente en un proceso de captación de capital, con el objetivo de conformar una cartera de activos logísticos e industriales con ubicaciones en primeras o segundas coronas, cercanas a las principales ciudades españolas.

La Sociedad tiene el compromiso de ofrecer a sus inquilinos y clientes espacios de alta calidad y con especificaciones técnicas adaptadas a las necesidades de los ocupantes, teniendo muy en cuenta la relación efectiva con sus inquilinos y su satisfacción, añadiendo valor mediante las obras de mejora que fueran necesarias en los activos de su propiedad.

1.4.3. Comité Consultivo

La Sociedad constituirá un Comité Consultivo de carácter externo cuyo objetivo principal será informar al Consejo de Administración sobre la evolución del mercado inmobiliario y proponer oportunidades de inversión y desinversión. Este órgano no forma parte de los órganos de gobierno ni de los equipos de dirección de la Sociedad, carece de capacidad jurídica, de obrar y de facultades de gestión, administración o representación, por lo que sus informes y recomendaciones no tendrán carácter vinculante.

El Comité Consultivo estará integrado por accionistas que posean al menos un 5% del capital social y hayan manifestado su interés en participar, así como por dos miembros permanentes designados por los inversores principales (esto es Azahar Inversiones y Grupo LAR Inversiones), uno de los cuales asumirá la presidencia y el otro la vicepresidencia. Dado su carácter consultivo, se procurará que las resoluciones se adopten por unanimidad, o en su defecto por mayoría de los miembros concurrentes, con voto de calidad del presidente en caso de empate. La participación en este comité no será retribuida.

1.4.4. Política de inversión

La estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la adquisición y gestión de activos logísticos e industriales situados en las principales ciudades de España, preferentemente en ubicaciones de primera y segunda corona. Su foco son inmuebles logísticos tradicionales, naves industriales ligeras y parques industriales, especialmente aquellos operativos con potencial de reposicionamiento y necesidad de CAPEX para aumentar su valor y rentas.

La Sociedad busca operaciones de pequeño y mediano tamaño (menos de 20 millones de euros, aproximadamente), generalmente fuera del alcance de los grandes inversores institucionales, priorizando activos con precios por debajo del coste de reposición o en manos de propietarios con necesidades de refinanciación, así como activos procedentes de vehículos en desinversión. Esta estrategia combina ingresos estables con potencial de revalorización.

Finalmente, la Sociedad prevé una salida disciplinada mediante la venta de la cartera completa a un inversor institucional, con el objetivo de maximizar el precio y la rentabilidad para los socios e inversores.



Criterio de inversión

La Sociedad busca recaudar un compromiso inicial de capital y fondos propios por importe de 20 millones de euros, con una capacidad potencial de inversión de hasta 40 millones de euros mediante un esquema de apalancamiento del 50% Loan to Value (LTV). El apalancamiento consolidado se situará en torno al 50% del valor del préstamo sobre el valor total de los activos, con un límite máximo del 55%. El horizonte de desinversión se estima en un plazo de cinco años, con la posibilidad de una extensión adicional de dos años a discreción del Gestor, lo que permitirá maximizar la rentabilidad en función de la evolución del mercado y del desempeño de los activos en cartera.

Criterio de diversificación de riesgos

La estrategia contempla una cartera compuesta por activos industriales y logísticos que incluyan logística tradicional, naves de uso industrial ligero y parque industrial, y que combinen contratos a medio plazo, que brinden estabilidad al flujo de caja, con otros contratos de duración más corta, que permitan capturar oportunidades de revalorización en el corto y medio plazo. Esta

diversificación tipológica y contractual mitigará riesgos específicos y permitirá aprovechar oportunidades emergentes en el sector logístico-industrial de la península ibérica.

Criterio de mantenimiento de activos

La Sociedad, a través de la PropCo, considera prioritario el perfecto mantenimiento y reposicionamiento de sus activos, implementando las obras y reformas necesarias para garantizar su correcta explotación y maximizar los ingresos derivados de su explotación. El plan de gestión se enfocará en la sostenibilidad, incorporando mejoras que eleven el valor de los activos y fortalezcan la reputación de excelencia en la gestión.

Criterio de reposición de activos

La PropCo realizará una evaluación periódica de la cartera de activos considerando su valor, rentabilidad y potencial de mercado, identificando oportunidades de reposición o reemplazo en función de las condiciones del ciclo económico y la demanda. Esta política permitirá mantener una cartera sólida, competitiva y alineada con los objetivos de rentabilidad a largo plazo de la Sociedad.

1.4.5. Ventajas competitivas

Los factores claves del éxito de la Compañía son, entre otros:

Gestión:

La PropCo cuenta con el Gestor, Grupo LAR Management, empresa perteneciente al Grupo LAR y que acumula más de 50 años de experiencia en la inversión y gestión de activos inmobiliarios en los segmentos comercial, residencial, logístico, industrial y de salud. Su estrategia se basa en la diversificación del riesgo, la innovación y las alianzas estratégicas, lo que le ha permitido consolidar un profundo conocimiento sectorial.

Actualmente, Grupo LAR gestiona activos valorados en más de 4.000 millones de euros, con una cartera diversificada y presencia internacional en cinco países. Este modelo de gestión profesional garantiza al Consejo de Administración de la PropCo información precisa y fiable para la toma de decisiones estratégicas, fortaleciendo la transparencia y el control corporativo.

Experiencia de los directivos de la Compañía

Los miembros del Consejo de Administración que dirige la Compañía cuentan con una destacada trayectoria internacional en los sectores financiero, inmobiliario y empresarial (véase el apartado 1.13.2 de este DIAM). Han ocupado posiciones ejecutivas en firmas de prestigio,

acumulando décadas de experiencia en gestión patrimonial, desarrollo de negocio, trading de materias primas, fusiones y adquisiciones, emisión de bonos y consultoría estratégica.

1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

A fecha de este DIAM, la Sociedad no ha llevado a cabo ninguna operación de financiación para el desarrollo de su actividad. No obstante, se prevé realizar una ampliación de capital con el objetivo de cumplir con el requisito exigido por la Ley de SOCIMIs de contar con un capital social mínimo de 5 millones de euros, así como para financiar las futuras adquisiciones de sus activos, según se detalla en el apartado 1.11 de este DIAM.

1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

Para el desarrollo de su objeto social, la actividad de la Sociedad se instrumentará a través de la PropCo. Con vistas a la gestión del proyecto se han suscrito, entre otros, los siguientes acuerdos que se describen en el siguiente apartado:

- el 14 de octubre de 2025 un contrato de gestión de negocio y asesoramiento estratégico (el “**Contrato de Gestión de la PropCo**” o el “**Contrato de Gestión**”) entre la PropCo (como cliente) y Grupo LAR Management Services Iberia, S.L. (en calidad de gestor) (“**Grupo LAR Management**” o el “**Gestor**”);
- el 7 de agosto de 2025 un contrato de Asesoramiento Estratégico (el “**Contrato de Asesoramiento Estratégico**”) entre Sana Global Capital, S.L. (en calidad de asesor estratégico) (“**Sana Global**” o el “**Asesor Estratégico**”) y el Gestor. El 14 de octubre de 2025 se firmó una adenda a dicho Contrato de Asesoramiento Estratégico.

1.6.1. Contrato de Gestión de la PropCo y Contrato de Asesoramiento Estratégico

1. Contrato de Gestión de la PropCo

Alcance de los servicios del Gestor

Prestación de determinados servicios a la PropCo para su gestión y administración ordinaria y para supervisar y apoyar a los empleados de la PropCo dedicados a la gestión del arrendamiento de sus activos, y asimismo para la prestación de servicios de asesoramiento estratégico para el desarrollo del proyecto de la PropCo.

Estrategia de inversión y desinversión

La PropCo realizará inversiones en activos que cumplan con los siguientes criterios de inversión: (i) localización: España, (ii) tipología en función del uso: naturaleza industrial y/o logística; y (iii) estructura: las inversiones en activos podrán acometerse bien directamente desde la PropCo o bien a través de sociedades íntegramente participadas por la PropCo (ya sea directa o indirectamente), y podrán estructurarse como compra de activos o como compra de participaciones o acciones.

El Gestor presentará y propondrá a la PropCo una estrategia de desinversión cuyo objetivo último consista en llevar a cabo y completar un proceso que permita la desinversión de la participación de la Sociedad en la PropCo maximizando el retorno.

Obligaciones sobre la administración de la Sociedad y la PropCo

El Contrato de Gestión exige que el Consejo de Administración de la Sociedad y del eventual socio adicional que podría tener la PropCo (la “**Sociedad Co-inversora**”) esté compuesto por 4 consejeros de forma que, en cada una de las citadas sociedades, 2 consejeros sean nombrados a propuesta de Grupo LAR Inversiones y otros 2 a propuesta de Azahar Inversiones. En relación con la PropCo, el Contrato de Gestión exige que un consejero sea la Sociedad (y Grupo LAR Inversiones propondrá al correspondiente representante persona física), otro consejero sea la Sociedad Co-inversora (y Azahar Inversiones propondrá al correspondiente representante persona física), y que los otros 2 consejeros sean nombrados a propuesta de Grupo LAR Inversiones y de Azahar Inversiones, respectivamente.

El incumplimiento de lo anterior otorga al Gestor el derecho a resolver anticipadamente el Contrato de Gestión y a cobrar la Comisión de Éxito.

En relación con la adopción de acuerdos en el seno del Consejo de Administración, los Estatutos Sociales no prevén ningún procedimiento específico para la resolución de conflictos entre sus miembros. No obstante, el Acuerdo Bilateral de Accionistas contempla la existencia de una “situación de bloqueo” cuando un accionista, o un consejero designado por dicho accionista, somete a la aprobación del Consejo una propuesta de acuerdo y ésta no se adopta ni se toma decisión alguna en dos o más ocasiones consecutivas, siempre que el asunto en cuestión constituya una materia reservada (incluyendo, a título enunciativo, la adquisición o venta de

activos, la modificación del plan de negocio o la modificación o cancelación de contratos de arrendamiento, entre otras).

En caso de producirse la mencionada situación de bloqueo, el accionista (o consejero) que hubiera formulado la propuesta podrá notificar al otro accionista su intención de (i) adquirir la totalidad de las acciones de este último por el precio que aquel determine, o bien (ii) transmitirle la totalidad de sus propias acciones. El accionista receptor de la notificación dispondrá de un plazo de treinta (30) días para elegir entre vender o comprar; en caso de no responder dentro de dicho plazo, se entenderá que opta por vender.

Finalmente, una vez ejecutada la adquisición de las acciones, el accionista comprador podrá solicitar la dimisión de los consejeros designados por el otro accionista, y el Gestor no podrá invocar esta circunstancia como causa para la resolución del Contrato de Gestión ni del Contrato de Asesoramiento Estratégico.

Comisiones, gastos e impuestos

“Comisión de Gestión”: el Gestor percibirá una Comisión de Gestión, que se devengará y se pagará mensualmente y que consiste en un importe anual equivalente al 1,5% del valor neto de los activos de la PropCo (NAV) a 31 de diciembre del ejercicio previo, calculado como: valor de mercado de los Activos Inmobiliarios (valorados conforme a principios RICS) + otros activos (incluyendo la caja) – total de pasivos.

“Comisión de Éxito”: el Gestor tendrá derecho a percibir una Comisión de Éxito, cuyo devengo está sujeto a que los socios de la PropCo reciban, como parte de las distribuciones de socios, una TIR anual mínima del 8%, calculada de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Gestión.

La Comisión de Éxito será un importe de hasta el 20% de las distribuciones de socios que se realizarían si no se devengara la Comisión de Éxito (es decir, sin tener en cuenta el cálculo de la propia Comisión de Éxito), y que excedan del capital aportado a la PropCo por sus socios.

Cuando la PropCo vaya aprobando distribuciones a sus socios se irá devengando la Comisión de Éxito. Asimismo, la Comisión de Éxito se devenga en determinados supuestos de resolución o extinción del Contrato de Gestión, y en dicho supuesto se calculará sobre la base de la valoración de la PropCo a la fecha de la resolución o extinción contractual de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Gestión.

En caso de resolución contractual por el Gestor, se garantiza una Comisión de Éxito que no podrá ser inferior a una cantidad igual al resultado de multiplicar el importe de la Comisión de Gestión correspondiente al mes natural anterior al del mes de la resolución del Contrato de Gestión por

el número de meses que resten entre la fecha de la resolución del Contrato y el 14 de octubre de 2032.

Vigencia del Contrato

El Contrato de Gestión tiene una duración inicial de 5 años, salvo que previamente tenga lugar la desinversión por razón de la venta y transmisión por la PropCo de toda su cartera de activos, o la venta y transmisión de todas las participaciones sociales de la PropCo (la “**Desinversión**”). En este supuesto el Gestor tiene derecho a la Comisión de Éxito.

Tras la duración inicial, el Gestor tiene derecho a prorrogar el Contrato de Gestión de forma anual y automática por un máximo de 2 anualidades. Finalizadas estas prórrogas, el Contrato de Gestión se entenderá prorrogado automáticamente por anualidades, salvo que una parte notifique a la otra la resolución con al menos 4 meses de antelación. Una vez que finalice el Contrato de Gestión por vencimiento de su duración inicial o sus prórrogas, el Gestor tiene derecho a cobrar la Comisión de Éxito.

Adicionalmente, el Contrato de Gestión vencería de tener lugar la disolución de la PropCo por el transcurso del término de duración de sus estatutos, y en dicho supuesto el Gestor cobraría la Comisión de Éxito.

El Gestor puede resolver el Contrato de Gestión anticipadamente, y en dicho supuesto tendrá derecho a cobrar la Comisión de Éxito en base a la valoración de la PropCo a la fecha de la resolución o extinción contractual de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Gestión. Entre las causas de resolución anticipada por parte del Gestor se incluye:

- en caso de incumplimiento relevante por la PropCo de sus obligaciones contractuales;
- si no se diera cumplimiento a lo estipulado en el Contrato de Gestión en cuanto a la composición y designación del Consejo de Administración de la Sociedad, la Sociedad Co-inversora o la PropCo;
- en determinados supuestos en los que no se aprueben las acciones necesarias para la ejecución de la Desinversión propuesta por el Gestor y aprobada por el Consejo de Administración de la PropCo;
- si la PropCo procede a vender, transmitir, enajenar o disponer por cualquier concepto todos o parte de sus activos inmobiliarios, sin que no hayan sido propuestas por el Gestor; y

- si uno o varios accionistas actuando en concierto adquieren al menos el 25% del capital social de la Sociedad, o de la Sociedad Co-inversora.

Adicionalmente, en caso de resolución contractual por el Gestor, éste tendrá derecho a exigir a la PropCo que adquiriera la totalidad de las acciones de la Sociedad y la Sociedad Co-inversora que sean titularidad del Gestor, del Asesor Estratégico, de Grupo LAR Inversiones, de Azahar Inversiones y de las personas vinculadas a éstos . Para determinar el precio de las acciones se empleará la misma valoración empleada para el cálculo de la Comisión de Éxito que se devengue por razón de la resolución contractual.

Seguros

El Gestor suscribirá una póliza de seguro de responsabilidad civil por un importe que cubra hasta 5.000.000 € por daños personales o materiales derivados de la ejecución de los servicios.

2. Contrato de Asesoramiento Estratégico

Alcance de los servicios del Asesor Estratégico

Bajo el Contrato de Asesoramiento Estratégico el Gestor delega en el Asesor Estratégico, empresa con sede en Murcia dedicada al asesoramiento estratégico y consultoría empresarial especializada en inversión y desinversión inmobiliaria, particularmente en activos industriales y logísticos, los servicios de asesoramiento estratégico a su vez contratados por la PropCo al Gestor bajo el Contrato de Gestión. No obstante esta delegación, el responsable frente a la PropCo por la prestación de los servicios de asesoramiento estratégico será el Gestor bajo los términos del Contrato de Gestión y ni la Sociedad ni la PropCo son parte del Contrato de Asesoramiento Estratégico.

Vigencia del Contrato

El Contrato de Asesoramiento Estratégico tendrá una duración igual a la del Contrato de Gestión, de modo que finalizará simultáneamente con la terminación de dicho Contrato de Gestión (véase descripción anterior sobre la vigencia del Contrato de Gestión).

No obstante, la finalización del Contrato de Asesoramiento Estratégico por razón de la conclusión del Contrato de Gestión no exime al Gestor de su obligación de abonar al Asesor Estratégico las comisiones de asesoramiento que resulten de aplicación, conforme a la facturación y cobro de comisiones y otros pagos realizados en el marco del Contrato de Gestión.

1.6.2. Valoración de la Compañía

A la fecha de este DIAM, la Sociedad no dispone de activos inmobiliarios en su balance, y no ha realizado valoración alguna debido a que, en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, tuvieron lugar dos aportaciones de capital por parte de los principales accionistas de la Sociedad en el momento de su constitución que se determinan relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, el 5 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad fijar como primer precio de referencia de las acciones, para el inicio de la contratación de las mismas, 1 € por acción, tomando en consideración el valor nominal unitario de la totalidad de las acciones que asciende a 500.000 acciones establecido en la escritura de constitución de la Sociedad. De este modo, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad asciende a la fecha del presente DIAM a 500.000 €.

1.6.3. Descripción de los activos inmobiliarios

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no cuenta con activos inmobiliarios en propiedad.

1.6.4. Amortización y depreciación de los activos inmobiliarios

La amortización se calculará, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asienten los edificios y otras construcciones tendrán una vida útil indefinida y que, por tanto, no serán objeto de amortización.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisará, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Dada la reciente constitución de la Sociedad y que hasta la fecha no se ha realizado ninguna inversión en inmuebles, no existe dependencia con respecto a ningún cliente, proveedor o contrato.

No obstante, la principal dependencia con proveedores corresponde al Contrato de Gestión suscrito por la PropCo con Grupo LAR Management, cuyo contenido se detalla en el apartado 1.6.1 de este DIAM.

1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Compañía no tiene pasivos, gastos, activos, provisiones o contingencias ambientales de importancia material para su patrimonio, posición financiera o ganancias. En consecuencia, no hay revelaciones específicas sobre asuntos ambientales en las notas de los estados financieros.

1.9 Información financiera

1.9.1 Balance intermedio a 30 de septiembre de 2025

Dada la reciente constitución de la Sociedad el 17 de septiembre de 2025, la misma sólo cuenta con información financiera histórica para el periodo comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 y el 30 de septiembre de 2025. Por tanto, de conformidad con lo previsto en la Circular 1/2025, la información financiera que se presenta en este apartado 1.9.1 se expresa en euros y hace referencia a la información financiera correspondiente al período más corto de actividad de la Sociedad, comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 y el 30 de septiembre de 2025, que han sido auditadas por EY, y se incluyen, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Anexo I de este Documento.

En esta sección se presenta el balance intermedio auditado por EY, que emitió el informe de auditoría con fecha 12 de noviembre de 2025, que abarca desde la constitución de la Compañía hasta el 30 de septiembre de 2025.

El balance intermedio y sus notas explicativas fueron formulados por el Consejo de Administración de acuerdo con la legislación mercantil vigente el 20 de octubre de 2025 y se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados intermedios del 2025.

El Anexo I incluye el balance de la Sociedad a 30 de septiembre de 2025, junto con el informe de auditoría.

a) Balance a 30 de septiembre de 2025

GREYMILE SOCIMI ACTIVO (€)	30/09/2025
----------------------------	------------

ACTIVO NO CORRIENTE	3.000
Inversiones financieras a largo plazo	3.000
ACTIVO CORRIENTE	500.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	500.000
TOTAL ACTIVO	503.000
GREYMILO SOCIMI PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2025
TOTAL PATRIMONIO NETO	497.944
Capital	500.000
Reservas	(2.056)
PASIVO CORRIENTE	5.056
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.056
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	503.000

Inversiones financieras a largo plazo

A 30 de septiembre de 2025, el importe de las “Inversiones financieras a largo plazo” ascendía a 3.000 €, correspondiente al valor de la participación que tiene la Sociedad en la PropCo.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 30 de septiembre de 2025, el importe del “Efectivo y otros activos líquidos” se correspondía con la cuenta corriente que la Sociedad tiene abierta en la entidad financiera Banco Santander.

Capital social

A 30 de septiembre de 2025, el importe del “Capital social” ascendía a 500.000 €, representado por 500.000 acciones sociales, de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Deudas con empresas del grupo y asociadas

A 30 de septiembre de 2025, el importe de las “Deudas con empresas del grupo y asociadas” se correspondía con el importe pendiente de pago del desembolso del capital social de la PropCo en el momento de su constitución.

1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

El balance intermedio de la Compañía al cierre del 30 de septiembre de 2025 (véase el Anexo I de este DIAM) ha sido auditado por EY, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 12 de noviembre de 2025, en el que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha de publicación de este DIAM, no hay procedimientos judiciales en curso que supongan un riesgo para la actividad de la Compañía.

1.9.4. Información financiera proforma

No aplica.

1.9.5. Transacciones con partes vinculadas

A 30 de septiembre de 2025 no se han realizado transacciones con entidades vinculadas.

1.10 Indicadores clave de resultados

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el DIAM.

1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del Emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor

No se han identificado tendencias significativas en cuanto a la producción, ventas o costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del presente documento. Tampoco se han producido cambios significativos en la posición financiera del Emisor durante dicho periodo.

En relación con la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor, tal y como se describe en los apartados 1.4.4 y 1.5 del DIAM, la Sociedad busca recaudar un compromiso inicial de capital y fondos propios por importe de 20 millones de euros, con una capacidad potencial de inversión de hasta 40 millones de euros mediante un esquema de apalancamiento del 50% Loan to Value (LTV).

1.12 En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)

No se aportan previsiones.

1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración, del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El órgano de administración de la Compañía está regulado en los artículos 22 a 28 de los Estatutos de la Compañía.

a) Estructura

De conformidad con el artículo 22 de los Estatutos de la Compañía, en caso de que la forma de organizar su administración sea un Consejo de Administración, éste estará compuesto por 4 miembros.

b) Composición

En la fecha del presente DIAM, el Consejo de Administración está compuesto por cuatro miembros, cuyos datos son los siguientes:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
Don José Manuel Llovet Barquero	Presidente y Consejero	16/10/2025
Doña María Isabel Plaza Hernández	Consejera	16/10/2025
Don Juan Manuel Macía Morilla	Consejero	16/10/2025
Don Carlos Fernández Herraiz	Consejero	16/10/2025
Don Alfonso Carrillo Cano	Secretario No-Consejero	16/10/2025
Don Francisco Javier Linares Medina	Vicesecretario No-Consejero	16/10/2025

c) Duración del mandato

De conformidad con el artículo 25 de los Estatutos de la Compañía, los consejeros nombrados ejercerán su cargo por un periodo de seis años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un Emisor o para gestionar los asuntos de alguno Emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

A continuación, se detallan las trayectorias y perfiles profesionales de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

Don José Manuel Llovet Barquero (Presidente del Consejo de Administración)

Don José Manuel Llovet Barquero tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario español. Ha ocupado puestos clave en empresas líderes, dentro del sector de centros y parques comerciales, logística y oficinas.

Se incorporó a Grupo LAR, gestor exclusivo de Lar España Real Estate SOCIMI, en enero de 2015. Actualmente es CEO de la División Comercial (Retail, Oficinas y Logística). Desde 2025, tras la reestructuración accionarial de Lar España liderada por Helios RE SOCIMI, S.A. —una empresa formada por Hines y Grupo LAR— Don José Manuel forma parte de su nuevo Consejo de Administración, contribuyendo a reforzar la continuidad y visión estratégica de la compañía.

Anteriormente, fue Director de Retail Capital Markets España en JLL, tras desempeñarse durante 12 años como Director de Gestión de Inversiones en Unibail-Rodamco. Además, ha ocupado cargos de responsabilidad en otras empresas como SCCE y FCC.

Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por CUNEF, fue miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), es presidente de la Asociación de Propietarios de Espacios Comerciales (APRESCO) y vicepresidente de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC). También ha sido miembro de la Junta Directiva de RICS en España y participa activamente como ponente en conferencias, encuentros y ferias internacionales.

Doña María Isabel Plaza Hernández (Consejera)

Doña María Isabel Plaza es Directora Financiera de Grupo LAR. Previamente, ha ocupado otros puestos en la misma compañía, siendo Directora Financiera y Corporativa durante más de 15 años, así como CEO internacional. Sus inicios fueron como Auditora en Deloitte.

Doña María Isabel se licenció en Ciencias Económicas y Empresariales en la Universidad Complutense de Madrid, y además cuenta con un Máster de Auditoría Interna por el Instituto de Auditores Internos.

Don Juan Manuel Macía Morilla (Consejero)

Don Juan Manuel Macía es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Alicante y cuenta con amplia experiencia en gestión financiera y administrativa en los sectores logístico e inmobiliario. Durante una década trabajó en Primafrío, S.L., donde lideró el área de crédito, clientes y proveedores, gestionando operaciones de gran volumen y relaciones estratégicas.

Desde 2021 forma parte de Azahar Global Capital, S.L., donde participa en la administración, coordinación operativa y apoyo a la dirección en la gestión corporativa de proyectos inmobiliarios y patrimoniales.

Don Carlos Fernández Herraiz (Consejero)

Don Carlos Fernández Herraiz es economista y emprendedor con más de veinte años de experiencia en gestión patrimonial, inversiones y finanzas. Ha desarrollado su carrera en entidades como Banif, Inversis Banco y Grant Thornton, y ha dirigido proyectos empresariales centrados en innovación y gestión de patrimonios, incluyendo su papel como Director General de Naropa Family Office y asesor en Hemera Capital.

Actualmente es socio fundador y director de operaciones de Tritemius Capital, especializada en inversiones y tecnología financiera. Es Doctor en Economía por la Universidad de A Coruña, miembro de EFPA y del Colegio de Economistas de Madrid.

Don Alfonso Carrillo Cano (Secretario No-Consejero)

Don Alfonso Carrillo Cano es abogado con más de veinte años de experiencia, especializado en derecho inmobiliario, societario e insolvencias. Ha asesorado a promotores, fondos y entidades financieras en operaciones de refinanciación, compraventa y reestructuración de activos, y ha liderado equipos en firmas como Andersen, Broseta y Bird & Bird.

Compagina su labor profesional con la docencia en varias universidades madrileñas y la actividad arbitral en instituciones como CIMA, CEA y el Comité Olímpico Español. Es miembro fundador del Club Español del Derecho de la Insolvencia y posee formación avanzada en Derecho y Asesoría Jurídica por la Universidad de Murcia y el Instituto de Empresa.

Don Javier Linares Medina (Vicesecretario No-Consejero)

Don Javier Linares cuenta con más de treinta años de experiencia como abogado, tanto en despachos como en el ámbito corporativo, dentro de family offices y empresas del sector inmobiliario, como por ejemplo Baker & McKenzie, BPV Abogados y Grupo LAR. Está especializado en la adquisición, gestión y desinversión de activos inmobiliarios, así como en el asesoramiento estratégico para el desarrollo de negocios, especialmente en promoción inmobiliaria.

Además, participa en operaciones societarias y ejerce como secretario del Consejo en diversas empresas, ofreciendo apoyo jurídico integral en la gestión y evolución de sus actividades

Ninguno de los consejeros de la Sociedad (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

1.13.3. Naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

No existen relaciones de índole familiar entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración y cualquier directivo, habida cuenta de que la Sociedad no cuenta con altos directivos.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De acuerdo con el artículo 27 de los estatutos sociales de GreyMile SOCIMI, “El cargo de administrador no será retribuido.”

A fecha del DIAM, no hay cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.

Ningún consejero de GreyMile SOCIMI ostenta una participación directa o indirecta en el capital social de la Sociedad ni opciones de compra de acciones de la Sociedad.

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

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 (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. También la Ley de Sociedades de Capital establece que los consejeros no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, a actividades cuyo ejercicio suponga una competencia efectiva con la Sociedad, o que de otro modo los sitúe en un conflicto de intereses permanente con ella, salvo autorización expresa mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas. A su vez la Ley de Sociedades de Capital impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Don Juan Manuel Macia Morilla (Consejero) ocupa un cargo en Azahar Inversiones, accionista de GreyMile SOCIMI y sociedad que pertenece al mismo grupo que el Asesor Estratégico.

Por su parte, Don José Manuel Llovet Barquero (Presidente y Consejero) y Doña María Isabel Plaza (Consejera) ocupan diferentes cargos en Grupo LAR Inversiones, accionista de GreyMile SOCIMI y sociedad que pertenece al mismo grupo que el Gestor. Asimismo, dichos consejeros también ocupan diferentes cargos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Concretamente, Don José Manuel Llovet Barquero en: Global Caronte, S.L.U., Lime Logistic Developments, S.L., Inmuebles Logísticos Iberia, S.L., Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A., Helios RE SOCIMI, S.A., Hispania Retail Properties, S.L.U., Nextlog, S.A., y Transindustrial Partners, S.L.; y Doña María Isabel Plaza Hernández en: Lar Crea Residencial I Spain, S.L., Nextlog, S.A., Helios RE SOCIMI, S.A., y Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. Adicionalmente, Doña María Isabel ostenta un porcentaje de participación en el capital social de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.

Estas circunstancias a futuro podrían provocar situaciones que den lugar a potenciales conflictos de interés. Ante ello, la Ley de Sociedades de Capital establece que el consejero afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación que el conflicto se refiera.

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A la fecha del DIAM, ni la Sociedad ni la PropCo cuentan con empleados. No obstante, la PropCo se encuentra en proceso de incorporar a un empleado a tiempo completo, destinado a la gestión operativa de los futuros contratos de arrendamiento de la cartera de inmuebles.

1.15 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

El capital social de la Compañía asciende a 500.000 €, representado por un total de 500.000 acciones con un valor nominal de 1 € por acción.

A continuación, se detalla la composición accionarial del Emisor:

Accionistas	Porcentaje Directo	Porcentaje Indirecto	Acciones
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	50%	N/A	250.000
AZAHAR INVERSIONES CAPITAL SIL, S.A.	50%	N/A	250.000
Total	100%		500.000

1.16 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 5 de noviembre de 2025 declaró que después de efectuar el análisis necesario con diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante ("working capital") suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a BME Scaleup.

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.

El Consejo de Administración de la Compañía declara por unanimidad que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno (Anexo II) que le permiten cumplir con las obligaciones de divulgación de información impuestas por la Circular 3/2023, de 4 de julio de 2023, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

1.18 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de GreyMile SOCIMI están influenciados por factores internos propios de la Compañía, así como por factores externos comunes a su sector. Antes de tomar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, debe considerarse tanto la información de este DIAM como los riesgos descritos a continuación y la información pública disponible sobre el Emisor. Hay otros riesgos que por su mayor obviedad para el público no se han tratado en este apartado.

La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un impacto adverso y significativo en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de GreyMile SOCIMI, así como afectar negativamente al precio de sus acciones, pudiendo ocasionar una pérdida parcial o total de la inversión.

Los riesgos identificados no son los únicos a los que la Sociedad puede enfrentarse. Podrían surgir en el futuro otros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes que podrían afectar sustancialmente al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, así como tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben evaluar cuidadosamente la conveniencia de invertir en acciones de GreyMile SOCIMI, considerando sus circunstancias personales y la información contenida en este Documento, y se recomienda consultar con asesores financieros, legales y fiscales antes de tomar una decisión.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 1.18, se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos relacionados con la actividad del Grupo (punto 1.18.1), los riesgos vinculados a la gestión del Grupo (punto 1.18.2), los riesgos relativos a la financiación del Grupo (punto 1.18.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera el Grupo (punto 1.18.4), los riesgos de carácter fiscal (punto 1.18.5) y los relativos a las acciones de la Sociedad (punto 1.18.6).

1.18.1 Riesgos relacionados con la actividad del Grupo

La Sociedad ha sido recientemente constituida y, por tanto, cuenta con un historial operativo muy breve y con escasa información financiera que sirva de base a los inversores para realizar una evaluación del negocio, de los resultados de explotación y de las perspectivas del Grupo.

GreyMile SOCIMI se constituyó el 17 de septiembre de 2025 y por ello, el Grupo cuenta con un historial operativo muy breve y escasa información financiera. En ese sentido, el presente Documento incluye únicamente en el apartado 1.9.1 el balance intermedio auditado de la Sociedad correspondiente al periodo comprendido entre el 17 de septiembre y el 30 de septiembre de 2025.

Por tanto, dado el breve periodo al que se refieren, puede resultar difícil para el inversor valorar e interpretar adecuadamente la información financiera histórica de la Sociedad, sus perspectivas de futuro, así como la decisión de invertir en acciones de la Sociedad. En consecuencia, cualquier inversión en acciones de GreyMile SOCIMI está sujeta a los riesgos e incertidumbres asociados a una sociedad de nueva creación en la medida en que no ha completado dos años desde el inicio de su actividad mercantil, incluido el riesgo de que el Grupo no alcance sus objetivos empresariales, lo que podría provocar una pérdida sustancial o incluso total en el valor de la inversión.

Aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo, dada la reciente constitución de la Sociedad, estos controles y sistemas aún no han podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica dichos controles y sistemas vayan a funcionar de la forma y en el tiempo esperados para la consecución de los fines pretendidos.

Por todo ello, los inversores deben considerar detenidamente los riesgos a los que se enfrenta GreyMile SOCIMI como sociedad recientemente constituida. Entre otros riesgos, los sistemas de control interno de la Sociedad podrían resultar inadecuados; la Sociedad podría no ser capaz de anticiparse o adaptarse con eficacia a los cambios de un mercado inmobiliario en evolución; y las previsiones o estimaciones de la Sociedad podrían no cumplirse.

En el caso de que el Grupo no gestione de forma eficaz estos riesgos u otros que pudieran plantearse, las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo podrían sufrir un impacto sustancial negativo.

La concentración de las actividades en el negocio del alquiler de activos logísticos podría afectar negativamente al Grupo.

El Grupo tiene previsto conformar en el futuro una cartera inmobiliaria integrada principalmente por inmuebles industriales y logísticos destinados al alquiler. En consecuencia, cualquier cambio desfavorable, como por ejemplo un cambio en las preferencias sobre la tipología de los espacios destinados a la actividad logística e industrial podría afectar negativamente al Grupo. En particular, la futura actividad de alquiler de este tipo de activos podría verse condicionada por diversos factores económicos, políticos o sociales como, por ejemplo:

- Una reducción del interés y de la demanda en los sectores donde operan los potenciales clientes (arrendatarios) en el arrendamiento de inmuebles logísticos e industriales destinados a almacenamiento, distribución o producción ligera.
- El incremento de las inversiones, costes, gastos, impuestos y tasas vinculadas a la propiedad de los inmuebles que no puedan ser repercutidos a los arrendatarios.
- Mayor dificultad para cobrar las rentas, o incluso la cancelación de contratos, de determinados inquilinos y para hacerlo dentro del plazo pactado por circunstancias ajenas al control de la Sociedad.
- Empeoramiento de la liquidez y de las condiciones o acceso al crédito y a la financiación de los arrendatarios, lo que podría limitar su capacidad de acceder al capital necesario para financiar su actividad. Esto, a su vez, podría afectar a su capacidad de pagar las rentas derivadas de los espacios arrendados o suponer retrasos en el pago de las mismas. Asimismo, el empeoramiento de la situación financiera de los arrendatarios podría, en última instancia, derivar en su insolvencia.
- La reducción en las valoraciones de los inmuebles logísticos e industriales y el consecuente impacto sobre el precio de alquiler de los mismos.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

La contratación con proveedores y la subcontratación de servicios podría generar responsabilidades para el Grupo.

A pesar de que a la fecha de este DIAM la Sociedad no cuenta con ningún activo en su cartera, y sin perjuicio de que en el futuro la Sociedad supervisará sus actividades, los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitiesen ejecutar en plazo lo convenido, pudiendo dar lugar a que el Grupo tuviera que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes. Adicionalmente, de conformidad con la normativa laboral y de seguridad social,

determinados supuestos de incumplimiento por parte del correspondiente contratista podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte del Grupo por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición que las sociedades del Grupo tendrían, en su caso, contra el correspondiente contratista. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

El Grupo está expuesto a reclamaciones judiciales y extrajudiciales que podrían afectarle negativamente.

Sin perjuicio de que a la fecha de este DIAM el Grupo no se encuentra incurso en ningún procedimiento judicial, administrativo o de arbitraje (véase el apartado 1.9.3. de este DIAM) el Grupo podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, incluyendo posibles defectos en los activos que en el futuro incorpore a su cartera y que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por el Grupo. El resultado de estas reclamaciones podría, eventualmente, ocasionar un perjuicio económico, así como un daño reputacional. No obstante, el Grupo podría, en determinados casos, conservar una acción de repetición contra dichos terceros.

En la actualidad, el Grupo no se encuentra incurso en ningún procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje que pudiera tener un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados o situación financiera.

El Grupo prevé disponer de pólizas de seguros que cubran costes legales o daños potenciales derivados de determinados supuestos relacionados con sus futuros activos inmobiliarios. Sin embargo, dichos seguros podrían no cubrir la totalidad de los daños, no resultar suficientes para hacer frente a los costes, no renovarse en condiciones comerciales aceptables o, eventualmente, las entidades aseguradoras podrían denegar la cobertura frente a futuras reclamaciones. Estas reclamaciones, o cualquier otra relacionada con las actividades del Grupo, podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

El retraso de la entrada en explotación de los activos podría afectar negativamente al Grupo.

A la fecha de este DIAM, la Sociedad no posee ninguna participación directa ni indirecta en activos inmobiliarios ni en otros activos, aunque, tras la incorporación de sus acciones a negociación, tiene previsto desarrollar su propia cartera inmobiliaria.

Al formar su cartera de activos, la Sociedad puede enfrentar retrasos o imprevistos. Asimismo, las licencias o autorizaciones necesarias para llevar a cabo las actividades de la Sociedad podrían ser denegadas o, en su caso, concedidas bajo términos más desfavorables de los anticipados, lo

que podría retrasar el avance de una inversión según lo planificado o, incluso, generar costos adicionales relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores ajenos al control de la Sociedad podrían impactar negativamente en la capacidad de la Sociedad para identificar y ejecutar, dentro del plazo previsto, inversiones adecuadas en activos que generen el objetivo de rentabilidad esperado.

La valoración de la cartera de activos del Grupo podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.

A pesar de que a la fecha de este DIAM la Sociedad no cuenta con ningún activo en su cartera, la Sociedad tiene previsto adquirir una serie de activos que serán valorados por un experto independiente con carácter previo a su adquisición. A pesar de que los expertos independientes valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para realizar la valoración de los activos los expertos independientes asumen una serie de hipótesis y tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valoración pudieran ser erróneas, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

Además, el valor de mercado de los inmuebles podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, que podrían provocar rendimientos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo. En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que el Grupo vendiese dichos activos en el mercado.

Una vez la Sociedad haya conformado su cartera de activos, cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera del Grupo, como consecuencia de los factores indicados, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

Dada la concentración de la actividad del Grupo en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo.

Aunque a la fecha de este DIAM la Sociedad no cuenta con ningún activo en su cartera, la Sociedad prevé que la localización geográfica del porcentaje de las actividades del Grupo se concentre en España. Por tanto, las actividades del Grupo están expuestas a las condiciones económicas y políticas de España. Como la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y suele

alinearse con la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a cualquier factor que afecte negativamente a la economía española.

Por otro lado, en España existe una gran incertidumbre derivada del alto nivel de fragmentación parlamentaria, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en la economía española. En este sentido, en el supuesto de que las tensiones políticas se intensificaran, ello podría tener un impacto negativo tanto en las condiciones financieras como en el escenario español macroeconómico actual en general. Asimismo, la tensa situación geopolítica, social y económica derivada, fundamentalmente, de la invasión de Ucrania por parte de Rusia, el conflicto armado en Oriente Medio, así como el aumento de las tensiones comerciales a raíz de la subida arancelaria impuesta por Estados Unidos a un amplio número de países, entre ellos la Unión Europea y China, suponen un riesgo significativo. Las medidas adoptadas por la Unión Europea, España y otras jurisdicciones en respuesta a las diferentes coyunturas podrían tener igualmente un impacto negativo en las perspectivas económicas mundiales, de la Unión Europea y de España, lo que a su vez podría afectar negativamente al negocio del Grupo.

Cualquiera de dichas condiciones económicas adversas, así como la incertidumbre sobre ellas, podrían tener un impacto negativo en la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres y gestión, en las ratios de ocupación y en el valor de los activos inmobiliarios, en los costes de financiación o en la capacidad de los inquilinos para cumplir con sus obligaciones de pago.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

1.18.2 Riesgos vinculados a la gestión del Grupo

La actividad del Grupo está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio del Gestor.

Aunque tanto la Sociedad como la PropCo cuentan con órganos de administración, la actividad del Grupo, que se lleva a cabo desde la PropCo, está gestionada externamente por Grupo LAR Management, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 de este Documento. De acuerdo con este esquema de externalización de servicios, la evolución del Grupo y de su negocio depende de la actuación del Gestor y, en particular, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia del Grupo, y de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria de activos comerciales. En este sentido, aunque el desempeño pasado del Gestor en otros proyectos ha sido positivo, ello no constituye ni debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro ni de los resultados de la Sociedad en la medida en que el Gestor podría no

tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo o cometer errores a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones.

Por otra parte, de conformidad con el Contrato de Gestión, el Gestor tiene derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar parte de los servicios que presta a la PropCo con terceros. Aunque en tales circunstancias, el Gestor seguiría siendo el responsable principal frente a la PropCo por la prestación de estos servicios, sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos, la PropCo no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión de la PropCo.

Además, el Gestor podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que presta a la PropCo. Cualquiera de esas actividades presentes y futuras, incluyendo la constitución y/o el asesoramiento a sociedades, podrían suponer recursos sustanciales del Gestor que podrían implicar una menor dedicación a la PropCo, lo que podría afectar negativamente al Grupo.

Por otro lado, existen diversos acontecimientos que podrían afectar negativamente al Grupo y no se encuentran enteramente bajo el control del Gestor, tales como cambios en su situación financiera o en sus políticas o estructuras internas, que podrían influir negativamente en su capacidad para retener a sus empleados. Aunque el Contrato de Gestión de la PropCo prevé la obligación de sustituir con la mayor brevedad posible a cualquier miembro del equipo en caso de renuncia, incapacidad o indisponibilidad, el Gestor podría no ser capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario, lo cual podría afectar negativamente a la gestión de la PropCo.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

El Contrato de Gestión de la PropCo y el Contrato de Asesoramiento Estratégico podrían generar conflictos de interés.

Grupo LAR Management es el Gestor y sociedad perteneciente al mismo grupo de sociedades que Grupo LAR Inversiones, accionista de la Sociedad. Por otra parte, Sana Global, es el Asesor Estratégico y sociedad perteneciente al mismo grupo de sociedades que Azahar Inversiones, accionista de la Sociedad. A su vez, Don José Manuel Llover Barquero (Presidente) y Doña María Isabel Plaza Hernández (Consejera) ocupan cargos en Grupo LAR Inversiones, accionista de GreyMile SOCIMI y sociedad del grupo del Gestor, y Don Juan Manuel Macia Morilla (Consejero) ocupa un cargo en Azahar Inversiones, accionista de GreyMile SOCIMI y sociedad del grupo del Asesor Estratégico. El hecho de compartir consejeros podría originar conflictos de intereses de

la Sociedad con el Gestor y el Asesor Estratégico. Aunque la Ley de Sociedades de Capital, así como el Contrato de Gestión de la PropCo y el Contrato de Asesoramiento Estratégico establecen mecanismos destinados a intentar evitar posibles situaciones de conflicto de interés, tal y como se describe en el apartado 1.13.6 del presente Documento, dichos mecanismos podrían no ser suficientes para evitarlos. En este sentido, las operaciones vinculadas de la Sociedad, incluyendo el Contrato de Gestión de la PropCo y el Contrato de Asesoramiento Estratégico, se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros.

Los conflictos de interés que la Sociedad no fuese capaz de resolver podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

La resolución del Contrato de Gestión de la PropCo podría conllevar costes significativos para la Sociedad.

El Contrato de Gestión de la PropCo tiene una vigencia inicial de 5 años, sin perjuicio de sus posibles prórrogas. No obstante, el referido contrato prevé una serie de circunstancias en las que se podrá instar su resolución anticipada (véase el apartado 1.6.1 de este DIAM), lo que implicaría el cese de la prestación de los servicios a la Sociedad por parte del Gestor y le podría dar derecho a recibir cantidades relevantes que la PropCo tendría que abonar. En el apartado 1.6.1 de este Documento se incluye información detallada sobre la duración tanto del Contrato de Gestión de Negocio y los supuestos y consecuencias de su resolución anticipada.

La pérdida del asesoramiento a la PropCo por parte del Gestor podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

1.18.3 Riesgo relativo a la financiación del Grupo

Una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo depende de su capacidad de endeudamiento.

El Grupo lleva a cabo sus actividades en el sector inmobiliario logístico e industrial, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. En caso de que el Grupo recurra a financiación bancaria u otro tipo de financiación alternativa y no tenga acceso en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las que se podrían llegar a dar, principalmente, derivadas por la tensa situación geopolítica, social y económica que hay actualmente a nivel

internacional. La capacidad del Grupo para conseguir financiación, o para conseguirla en términos convenientes, podría limitar el crecimiento del Grupo y afectarle negativamente.

Si bien a la fecha de este DIAM la Compañía no ha contado ni cuenta con financiación externa, en el caso de obtenerse en el futuro, podrá estar sujeta a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones fueran insuficientes para cumplir con sus obligaciones. Si en el futuro, el Grupo no tuviera suficientes recursos para cumplir sus obligaciones de deuda y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito y no permitir al Grupo satisfacer sus obligaciones de deuda programadas. Además, la Sociedad no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Asimismo, los contratos de financiación que el Grupo pueda suscribir en el futuro podrían estar sujetos al cumplimiento de determinados covenants financieros, así como a cláusulas de vencimiento anticipado en casos de adquisición del control de la Sociedad, entre otras, que podrían dar lugar a la amortización anticipada de las correspondientes financiaciones.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

1.18.4 Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera el Grupo

El Grupo opera en un sector altamente competitivo

La actividad del grupo se desarrolla en un sector fragmentado y competitivo en el que coexisten otras SOCIMIs nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia y el conocimiento local del mercado inmobiliario es un factor de éxito para el desarrollo de esta actividad. Es posible que los competidores del Grupo pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo ofrecer mejores condiciones que el Grupo.

La elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos y/o a una disminución de los precios.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.

Los activos inmobiliarios en los que el Grupo prevé invertir pueden presentar un carácter ilíquido por distintas razones, incluyendo, entre otras, las fluctuaciones en la demanda, la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los potenciales adquirentes, el elevado nivel de inversión que requiere su adquisición o el número limitado de operadores interesados en valorar su arrendamiento, dado su volumen y características. Este riesgo adquiere especial relevancia en situaciones de mercado adversas, en las que la inversión tiende a retraerse.

En consecuencia, el Grupo podría enfrentarse en el futuro a dificultades para materializar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos y verse obligado a reducir su precio de realización o a mantenerlos en cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad del Grupo para adaptar la composición de su cartera a posibles cambios coyunturales.

Todo ello podría tener un impacto sustancial adverso en sus actividades, resultados y/o situación financiera.

La aparición de pasivos, vicios o defectos que no hubieran sido revelados durante los procesos de due diligence previos a las adquisiciones de activos podría afectar negativamente al Grupo.

Antes de adquirir nuevos activos, el Grupo llevará a cabo un estudio técnico y un proceso de revisión (due diligence) sobre la situación técnica y legal de los mismos y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se manifestaran hasta un momento posterior a su adquisición. Por tanto, las adquisiciones de activos inmobiliarios que pudieran llevarse en el futuro implicarán una serie de riesgos. Así, por ejemplo, las sociedades del Grupo podrían encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con los activos adquiridos por el Grupo y que no hubieran sido revelados durante los procesos de due diligence. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados (que pudieran incluso hacer necesario acometer ajustes en el negocio) y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la dirección y el personal del Grupo que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias del Grupo, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Grupo. Todo ello

podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

El sector inmobiliario es de naturaleza cíclica

El Grupo se encuentra expuesto a la evolución del mercado inmobiliario español. En este sentido, los mercados inmobiliarios son de naturaleza cíclica y, por lo general, siguen con un cierto desfase a la evolución de la economía. Por tanto, el carácter cíclico del sector puede provocar fluctuaciones en la demanda de las propiedades en alquiler.

A pesar de que el Grupo en la fecha de incorporación del DIAM no tiene activos en propiedad, si, una vez los tuviese, el Grupo se viera afectado por una caída de la demanda y un exceso de oferta de propiedades en alquiler y, como consecuencia, no pudiera retener a sus inquilinos o conseguir nuevos que los sustituyan, los inmuebles podrían quedar desocupados, lo que disminuiría los ingresos y podría afectar negativamente a la Sociedad. A su vez, la renovación de los contratos de arrendamiento del Grupo o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las que obtenga inicialmente.

Por todo ello, no hay garantía de que el Grupo pueda en el futuro obtener una ratio de ocupación de sus inmuebles elevada, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

1.18.5 Riesgos de carácter fiscal

La pérdida de la condición de SOCIMIs por parte de la Sociedad o de las sociedades dependientes podría afectar negativamente al Grupo.

La Sociedad y su sociedad dependiente acordaron respectivamente el 27 de septiembre de 2025 y el 28 de septiembre de 2025 optar por acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs establecido en la Ley de SOCIMIs, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán sujetos a las obligaciones impuestas y a los beneficios definidos en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. La aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs está condicionada al cumplimiento por parte de la Sociedad y de sus sociedades dependientes de una serie de requisitos en el plazo de 2 años desde la fecha del referido acuerdo, es decir, no más tarde respectivamente del 27 y 28 de septiembre de 2027 (inclusive). Entre otros requisitos a cumplir están la admisión o incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, contar con un capital social mínimo de 5 millones de euros, la necesidad de invertir en activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal, la recepción de ingresos de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

La Sociedad y la sociedad dependiente, como SOCIMIs, están sujetas con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. El cese de la aplicación de este régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs se produciría si (i) las Sociedad y su sociedad dependiente a 27 o 28 de septiembre de 2027 (inclusive) no cumpliesen los requisitos dispuestos en la Ley de SOCIMIs; o bien si (ii) con posterioridad al término de ese plazo se produjese alguna de las siguientes circunstancias: (i) La exclusión de las acciones de la Sociedad de la negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a las que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento. (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos. (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs. (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad y su sociedad dependiente puedan aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en los activos aptos (bienes inmuebles o acciones o participaciones en determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

Una eventual pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIs implicaría que la Sociedad y su sociedad dependiente: (i) quedasen obligadas a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por el Impuesto sobre Sociedades resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes; y (ii) que no pudieran optar de nuevo por su aplicación durante al menos 3 años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen, lo que podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa al Grupo.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de las SOCIMIs son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto, de forma que su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas escritas. En este sentido, cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la Agencia Tributaria o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general en España o en cualquier otro

país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMIs podrían afectar negativamente al Grupo.

La transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social de las SOCIMIs antes de que transcurra el periodo mínimo de tres años podría suponer una cuota adicional por Impuesto de Sociedades.

La transmisión de activos inmobiliarios afectos al cumplimiento del objeto social principal antes de alcanzar el plazo mínimo de mantenimiento de tres años supondría que: (i) los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen de las SOCIMIs (aunque, en caso de superarse, no se perdería dicho régimen siempre que el requisito de composición de las rentas se volviera a cumplir en el ejercicio siguiente), y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general vigente (actualmente, el 25%); y (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento del objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos por alquiler derivados de dichos activos en los periodos impositivos en los que hubiese resultado aplicable el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, se gravarían conforme al régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general.

Si bien en todos los casos el uso de créditos o activos fiscales preexistentes de la Sociedad sería posible, sujeto a las limitaciones aplicables, en el futuro, y a medida que el Grupo incorpore activos inmobiliarios a su cartera, las circunstancias anteriormente descritas podrían llegar a tener un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y/o situación financiera.

La Sociedad puede quedar sujeta a un gravamen adicional por la parte de los beneficios no distribuidos que no hubieren tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y que no estén sujetos al correspondiente período de reinversión.

De conformidad con la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley de SOCIMIs, la Sociedad puede quedar sujeta a un gravamen especial del 15% en el Impuesto sobre Sociedades por la parte de los beneficios no distribuidos una vez cumplidos los requisitos legales que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y que no estén sujetos al plazo de reinversión previsto para los beneficios procedentes de la transmisión de activos aptos para la aplicación del régimen de SOCIMI. Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de la Junta General de Accionistas de la

aplicación de los resultados del ejercicio correspondiente, y deberá ser declarado e ingresado en los dos meses siguientes a dicha fecha. En caso de que dicho impuesto sea aplicable a la Sociedad, puede generar un gasto para la misma y, por tanto, puede suponer una pérdida significativa de beneficios para el Grupo

GreyMile SOCIMI o su sociedad dependiente podría no contar con suficiente liquidez para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en la Ley de SOCIMIs.

En el supuesto de que GreyMile SOCIMI o su sociedad dependiente generasen beneficios pero careciesen de suficiente caja para hacer frente a dichas obligaciones de distribución, podrían verse obligadas a satisfacer dividendos en especie o a implementar sistemas de reinversión de dividendos en nuevas acciones. No obstante, estas fórmulas alternativas podrían no ser aprobadas por los accionistas o no ser consideradas como ingreso a efectos fiscales por parte de todos ellos.

Como alternativa, GreyMile SOCIMI o su sociedad dependiente podrían recurrir a la obtención de financiación adicional, lo que incrementaría los costes financieros, deterioraría la liquidez y el fondo de maniobra, y reduciría la capacidad para acceder a financiación futura destinada a nuevas inversiones. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, resultados y/o situación financiera del Grupo.

1.18.6 Riesgos sobre las acciones de la Sociedad

La duración limitada de la Sociedad podría afectar negativamente a la inversión de los accionistas.

De acuerdo con sus estatutos sociales, la Sociedad tiene una duración limitada de cinco años. Aunque dicha duración podría, en su caso, prorrogarse mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas por periodos anuales sucesivos y hasta un máximo de dos años adicionales, dicha prórroga podría no llegar a tener lugar.

Esta limitación temporal podría restringir la capacidad de la Sociedad para desarrollar plenamente su estrategia de inversión y alcanzar determinados objetivos a largo plazo. Asimismo, la obligación de desinvertir los activos y proceder a la liquidación de la Sociedad al finalizar dicho periodo podría implicar la venta de activos en condiciones de mercado desfavorables.

Por tanto, la liquidación de la Sociedad podría realizarse en unas circunstancias y en un momento en el que los accionistas podrían no obtener la rentabilidad esperada, no recuperar

íntegramente su inversión, e incluso generarles pérdidas. Por ello, la inversión en las acciones de GreyMile SOCIMI conlleva un nivel de riesgo superior al de sociedades de duración indefinida.

La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad podría dificultar su venta

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (free float) puesto que, tal como se señala en el apartado 1.15 de este Documento, el 100% del capital está en manos de accionistas que directa o indirectamente son titulares de una participación igual o superior al 5%, no se espera que exista liquidez en el Mercado para las acciones de la Sociedad. En consecuencia, las acciones de la Sociedad deben considerarse ilíquidas, lo que implica que puede resultar imposible encontrar contrapartida en caso de querer venderlas, sin perjuicio de que puedan producirse eventuales fluctuaciones en operaciones de volumen reducido.

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 2.7 del presente Documento, GreyMile SOCIMI no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones.

Por tanto, la inversión en las acciones de la Sociedad es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas cotizadas en mercados regulados. En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

El precio de negociación en el Mercado de las acciones de la Sociedad podrá fluctuar ampliamente por diversos factores.

El precio de negociación en el Mercado de las acciones de la Sociedad puede y/o podrá no reflejar el valor de los inmuebles propiedad del Grupo y puede fluctuar considerablemente por diversos factores, incluyendo, entre otros, variaciones en los resultados del Grupo, la emisión o venta futura de acciones o valores convertibles en acciones de la Sociedad, la iliquidez de las acciones en el Mercado, la incorporación o salida de miembros del Consejo de Administración, del Comité de Inversiones o del equipo Gestor o del Asesor Estratégico, la divergencia entre los resultados del Grupo respecto a las expectativas de los inversores, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles respecto al sector inmobiliario, el Grupo o cualquiera de sus activos, la percepción de que otros sectores pueden tener mejores perspectivas, las condiciones económicas generales, los cambios legislativos en el sector inmobiliario, así como otros acontecimientos y factores que están o no bajo el control de la Sociedad. Los mercados bursátiles experimentan ocasionalmente una extrema volatilidad de precios y volúmenes, especialmente en los últimos años, lo que, sumado a las condiciones económicas, políticas y de otra índole, podría afectar negativamente al precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

Las ventas de acciones en el Mercado, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podría afectar negativamente al precio de la acción de la Sociedad.

Tal y como indica en el apartado 2.5 del presente DIAM, en virtud del Acuerdo Bilateral de Accionistas (véase el apartado 2.4 de este DIAM), Grupo LAR Inversiones y Azahar Inversiones se han comprometido a no transmitir las acciones de la Sociedad por ningún medio hasta que transcurra el Periodo de Permanencia (según se describe en el apartado 2.4. de este DIAM).

Por lo tanto, una vez finalizado dicho Periodo de Permanencia, podrían producirse transmisiones de acciones de la Sociedad por parte de Grupo LAR Inversiones y Azahar Inversiones o de otros accionistas. La venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el Mercado, o la percepción de que tales ventas podrían ocurrir, podría afectar negativamente al precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

Los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.

La Sociedad tiene previsto llevar a cabo próximamente aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de GreyMile SOCIMI podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

2 Información relativa a las acciones

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 17 de septiembre de 2025, acordó elegir BME Scaleup como el sistema multilateral de negociación en el que incorporar a negociación las acciones de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad, el día 5 de noviembre de 2025 acordó solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad dejando sin efecto cualquier acuerdo anterior relativo a este particular.

A la fecha del presente DIAM, el capital social de la Compañía está completamente suscrito y desembolsado. El importe total asciende a 500.000 €, dividido en 500.000 acciones nominativas,

con un valor nominal de un euro (1,00 €) cada una. Estas acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando derechos políticos y económicos iguales, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. Asimismo, el 5 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración acordó fijar como precio de referencia de las acciones, para el inicio de la contratación, 1 € por acción, tomando en consideración el valor nominal unitario de la totalidad de las acciones establecido en la escritura de constitución de la Sociedad. De este modo, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad asciende a la fecha del presente DIAM a 500.000 €.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Compañía ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El capital está en manos de dos accionistas tal y como se detalla en el apartado 1.15.

Accionistas	Porcentaje Directo	Acciones
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	50%	250.000
AZAHAR INVERSIONES CAPITAL SIL, S.A.	50%	250.000
Total	100%	500.000

2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de GreyMile SOCIMI es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de GreyMile SOCIMI están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de la Compañía están registradas y denominadas en euros (€).

Todas las acciones de GreyMile SOCIMI son acciones ordinarias, no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, y todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o en los estatutos sociales de GreyMile: (i) derecho a percibir dividendos, (ii) derecho de asistencia, (iii) derechos de voto y representación, (iv) derechos de suscripción preferente y (v) derecho de información.

2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

El 7 de agosto de 2025 Grupo LAR Inversiones y Azahar Inversiones, en calidad de accionistas de la Sociedad, Grupo LAR Management, en calidad de Gestor de la Sociedad, y Sana Global, en calidad de Asesor Estratégico, firmaron un acuerdo bilateral de accionistas de la Sociedad y de partes vinculadas a éstos (**"Acuerdo Bilateral de Accionistas"**). El Acuerdo Bilateral de Accionistas no vincula a la Sociedad y es susceptible de modificación mediante acuerdo al efecto entre sus firmantes.

El Acuerdo Bilateral de Accionistas establece las siguientes disposiciones en relación con la transmisión de las acciones:

Los dos accionistas se comprometen a que el régimen de transmisión de las acciones que en cada momento sean de su titularidad se sujete a las obligaciones de permanencia, no transmisión parcial, derecho de adquisición preferente y derecho de acompañamiento establecidos en el Acuerdo Bilateral de Accionistas.

Serán transmisiones permitidas cualquier transmisión por parte de un accionista de todas sus acciones a favor de sociedades o entidades del grupo de sociedades al que pertenece, incluyendo cualquier sociedad de nueva constitución en la cual el accionista en cuestión sea titular de una participación mayoritaria, siempre y cuando la sociedad adquirente de las acciones

se adhiera al Acuerdo Bilateral de Accionistas en calidad de parte y accionista asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones del accionista transmitente, por lo que para ello debe adquirir la totalidad de sus Acciones y no parte.

Cada accionista se compromete a no vender, transmitir, ceder o gravar en modo alguno sus acciones, así como a no realizar acto de disposición u otorgar derechos de tercero alguno sobre sus acciones, durante el siguiente periodo (el “**Periodo de Permanencia**”):

- a) por lo que respecta a Grupo LAR Inversiones, mientras el Contrato de Gestión de la PropCo esté en vigor; y*
- b) por lo que respecta a Azahar Inversiones, mientras el Contrato de Asesoramiento Estratégico esté en vigor.*

Una vez transcurrido el Periodo de Permanencia, cada accionista será libre para vender y transmitir todas (no parte) de sus acciones.

Los accionistas se comprometen a mantener sus respectivas acciones libres de cargas.

Cada accionista se compromete a no realizar transmisiones parciales de sus acciones salvo autorización por el otro accionista.

Si una vez finalizado el Periodo de Permanencia un accionista tiene intención de transmitir todas sus acciones a un tercero, el otro accionista tendrá un derecho de adquisición preferente sobre para adquirir la totalidad (no parte), de las acciones en venta.

El socio no transmitente tendrá derecho a transmitir al potencial adquirente, por el mismo precio y términos de la oferta, todas sus acciones (el derecho de acompañamiento).

2.5 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.

A la fecha del presente Documento no existen compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Scaleup, salvo los compromisos asumidos en virtud del Acuerdo Bilateral de Accionistas descrito en el apartado anterior de este Documento.

2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.

La Compañía, con fecha 17 de septiembre de 2025, se constituyó con los Estatutos Sociales adaptados a los requisitos exigidos por BME Scaleup. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

“Artículo 7.- Transmisión de Acciones.

- 1. Las acciones son indivisibles.*
- 2. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
- 3. No obstante lo anterior, la persona que, siendo o no accionista de la Sociedad, quiera adquirir -directa o indirectamente- un número de acciones que, sumadas a aquellas que en su caso ya ostente, determinen una participación accionarial, directa o indirecta, superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
- 4. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial, directa o indirecta, superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”*

Artículo 38.- Prestaciones accesorias

“Los accionistas de la Sociedad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en este artículo estarán obligados al cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación.

Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

- 1. Comunicación de participaciones significativas en el caso de ser admitida en un sistema multilateral de negociación dirigido y gestionado por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A.*
 - a. Los accionistas de la Sociedad deberán comunicar a ésta las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título, ya sea directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 10% del capital social y sucesivos múltiplos.*
 - b. Las comunicaciones referidas anteriormente deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a dicha comunicación de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME MTF Equity.*
- 2. Pactos parasociales en el caso de ser admitida en un sistema multilateral de negociación dirigido y gestionado por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A.*
 - a. Los accionistas de la Sociedad deberán comunicar a ésta todos los pactos parasociales que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecten a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*
 - b. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o, en su caso al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME MTF Equity.*
- 3. Información de carácter fiscal*
 - a. Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquél porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este apartado 3 de información de carácter fiscal, el “**Accionista Significativo**” y la “**Participación Significativa**”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.*

- b. Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá (i) comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas; y (ii) suministrar (o solicitar a terceros para que suministren) por escrito al Órgano de Administración la información que la Sociedad le requiera en relación con la titularidad efectiva de las acciones o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o terceras personas son susceptibles de encontrarse en alguno de los supuestos descritos en el apartado a) anteriores. La Sociedad podrá efectuar dicho requerimiento en cualquier momento y podrá enviar uno o más requerimientos de información sobre las mismas acciones.
- c. Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos, derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo c), el **“Titular de Derechos Económicos Significativos”**).
- d. Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Órgano de Administración o, en su caso, al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Significativo el Titular de Derechos Económicos Significativos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Órgano de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc).

- e. Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Órgano de Administración entenderá que el dividendo tributa en sede de dicho accionista a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Sin perjuicio de lo anterior, el Órgano de Administración podrá solicitar, con cargo al accionista que incumpliera las obligaciones de información previstas en los apartados anteriores, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad.

*El gasto ocasionado a la Sociedad por la solicitud de dicho informe se considerará, en todo caso, como indemnización a los efectos previstos en el **Error! Reference source not found.***

- f. El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*
- g. Cuando el titular de las acciones al que se refiere este apartado sea: (i) una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria; (ii) una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas; o (iii) una entidad en atribución de rentas (“look through entity”), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes.*

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias recogidas en este artículo) por actos “inter vivos” o “mortis causa”.

“Artículo 39.- Exclusión de negociación.

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación en el correspondiente mercado.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.”

2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

A fecha del DIAM, la Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3 Otra información de interés

No aplica.

4 Asesor registrado y otros expertos o asesores

4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

GreyMile SOCIMI designó el 5 de noviembre de 2025 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como asesor registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una compañía con valores incorporados en BME Scaleup debe contar con un asesor registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado. Como consecuencia de este nombramiento, ARMABEX asiste desde esa fecha a la Compañía en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

ARMABEX fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como asesor registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Scaleup.

ARMABEX se constituyó en Madrid el 3 de octubre de 2008, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Sección 8ª, Hoja M470426, Inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle Velázquez 114, segunda izquierda, Madrid 28006, con NIF B88.016.621. Su objeto social comprende la prestación directa o indirecta de toda clase de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a particulares y compañías sobre su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX desarrolla su actividad como asesor registrado con estricto apego a las directrices establecidas en su reglamento interno de conducta.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

No aplica.

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DIAM, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

RAMON Y CAJAL ABOGADOS S.L.P., con domicilio profesional en C. de Almagro, 16, Chamberí, 28010 Madrid, ha participado como asesor legal y jurídico de la Compañía en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal.

5 Tratamiento de datos de carácter personal

La Compañía declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículo a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

En cumplimiento de la normativa aplicable de protección de datos, al firmante/apoderado/representante ("**Interesados**") cuyos datos figuran en este documento se le facilita la siguiente información básica del tratamiento que se realizará sobre sus datos personales:

1. **Responsable:** BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES, SISTEMAS DE NEGOCIACIÓN, S.A. con NIF: A-84636240 con domicilio situado en Plaza de la Lealtad, 1, 28014.
2. **Finalidad:** Se tratarán los datos personales identificativos y de contacto (nombre, apellido, cargo, email, teléfono y dirección) facilitados para realizar las actuaciones necesarias para tramitar el acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo. No se prevé la existencia de decisiones automatizadas, ni la elaboración de perfiles.

3. **Base de Legitimación:** La ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo.
4. **Comunicación:** Los datos personales podrán ser cedidos a las empresas que componen las compañías del Grupo para fines administrativos internos, el mantenimiento de la relación jurídica resultante de la firma y la ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity. El Responsable, como parte del grupo SIX, podrá transferir Datos Personales a SIX Group AG y otras compañías filiales del grupo establecidas en Suiza, país que cuenta con decisión de adecuación.
5. **Plazo de conservación:** Los datos personales serán conservados durante el tiempo necesario para la realización de las finalidades para las que fueron recogidos, siempre y cuando no se revoquen los consentimientos otorgados.
6. **Derechos:** Los Interesados podrán ejercitar, en cualquier momento, los derechos de acceso, rectificación, limitación al tratamiento, portabilidad, cancelación y oposición al tratamiento, en los casos en los que sea pertinente, dirigiéndose para ello, mediante escrito a la dirección de:
 - Delegado de Protección de Datos Grupo BME. Plaza de la Lealtad, 1. 28014 Madrid. España. protecciondedatos@grupobme.es

Los Interesados podrán presentar una reclamación ante la AEPD.

**Informe de Auditoría de
Balance Intermedio
emitido por un Auditor Independiente**

GREYMI S.A.

Balance Intermedio
correspondiente al periodo comprendido
entre el 17 de septiembre de 2025
(fecha de constitución) y
el 30 de septiembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE BALANCE INTERMEDIO EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GREYMILO SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores:

Opinión

Hemos auditado el balance intermedio de GREYMILO SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de septiembre de 2025, así como las notas explicativas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 30 de septiembre de 2025, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (denominados conjuntamente "el balance intermedio").

En nuestra opinión, el balance intermedio adjunto expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 30 de septiembre de 2025, correspondiente al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 30 de septiembre de 2025, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la preparación de un estado financiero de este tipo (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del balance intermedio* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría del balance intermedio en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría del balance intermedio. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría del balance intermedio en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre este, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Encargo inicial de auditoría

Descripción Tal y como se describe en la Nota 1 de las notas explicativas, la Sociedad se constituyó el 17 de septiembre de 2025 como Sociedad Anónima. Los administradores encargaron una auditoría del balance intermedio correspondientes al ejercicio comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 30 de septiembre de 2025. Los encargos iniciales de auditoría conllevan una serie de consideraciones e implicaciones no asociadas a auditorías recurrentes, lo que nos ha hecho considerar este asunto como el más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Obtención de un conocimiento de la Sociedad y su entorno, incluyendo su control interno, suficiente para realizar las valoraciones de riesgo y desarrollar la estrategia global y el plan de auditoría.
- ▶ Verificación de la documentación legal de la constitución de la Sociedad y de la relativa a los hechos económicos relevantes acaecidos durante el periodo.

Responsabilidad de los administradores en relación con el balance intermedio

Los administradores son responsables de formular el balance intermedio, de forma que exprese la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GREYMILO SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad para la preparación de un estado financiero de este tipo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de un balance intermedio libre de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación del balance intermedio, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del balance intermedio

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que el balance intermedio en su conjunto está libre de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en el balance intermedio.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en el balance intermedio, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en el balance intermedio o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido del balance intermedio y de sus notas explicativas, y si el balance intermedio representa las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría del balance intermedio y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/25/23454
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA
(A: B78970506)

Digitally signed by 51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
DN: cn=51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506),
c=ES, o=ERNST & YOUNG, S.L.,
ou=ERNST & YOUNG, SL
Date: 2025.11.12 23:54:26 +01'00'

Alfonso Balea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20970)

12 de noviembre de 2025

GreyMile SOCIMI, S.A.

Balance Intermedio y Notas explicativas correspondientes al periodo comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 30 de septiembre de 2025

GreyMile SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de septiembre de 2025
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.09.2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.09.2025
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		497.944
Inversiones financieras a largo plazo	4	3.000	FONDOS PROPIOS		497.944
Instrumentos de patrimonio		3.000	Capital	6.1	500.000
		3.000	Reservas	6.2	(2.056)
			Resultado		-
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		5.056
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	500.000	Deudas con empresas del grupo y asociadas	7	3.000
		500.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.056
			Acreedores varios		1.893
			Otras deudas con administraciones públicas		163
TOTAL ACTIVO		503.000	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		503.000

Las Notas 1 a 9 descritas en las Notas explicativas forman parte integrante del Balance intermedio al 30 de septiembre de 2025.

GreyMile SOCIMI, S.A.
Notas explicativas al balance intermedio al 30 de septiembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GreyMile SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad anónima en Madrid, el 17 de septiembre de 2025, por tiempo indefinido, bajo la denominación inicial de GreyMile, S.A. Con fecha 16 de octubre de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó para la misma una duración de siete años, prorrogables hasta un máximo de tres años adicionales, acordando asimismo el cambio de su denominación social a GreyMile SOCIMI, S.A. Su domicilio social, se encuentra en la calle María de Molina, 39, de Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio ("Ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2025, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

Su objeto social consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles, la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) 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, 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 y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas al balance intermedio respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DEL BALANCE INTERMEDIO

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Este balance intermedio y sus notas explicativas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Las normas para la Formulación de Cuentas Anuales aprobadas por el Real Decreto 1159/2010; el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

El balance intermedio y sus notas explicativas al 30 de septiembre de 2025 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables contenidos en él, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 30 de septiembre de 2025.

Este balance intermedio y sus notas explicativas, que han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

En el balance intermedio y sus notas explicativas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual de aplicación.

2.3 Principios contables

Los Administradores han formulado este balance intermedio y sus notas explicativas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dicho balance intermedio y sus notas explicativas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración del balance intermedio y sus notas explicativas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de este balance intermedio y sus notas explicativas sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.5 Comparación de la información

Al haberse constituido la Sociedad el 17 de septiembre de 2025, y por tanto ser el primer año de actividad, no aparecen importes comparativos correspondientes al año anterior.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidas en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

3.1 Instrumentos financieros

3.1.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

Activos financieros a coste

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

Deterioro del valor de los activos financieros

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

3.1.2 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe

se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que tenga lugar.

3.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

3.3 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

3.4 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del periodo, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

4.1 Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio a 30 de septiembre de 2025 es el siguiente:

Denominación	Domicilio	Euros		% Total participación	Euros		
		Inversión	Deterioro		Capital social	Reservas, Prima de emisión y otras aportaciones de socios	Resultado
Transindustrial Partners, S.L.U.	(1)	3.000	-	100%	3.000	-	-
Total		3.000	-		3.000	-	-

(1) Calle María de Molina 39, Madrid.

Transindustrial Partners, S.L.U. tiene como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. No cotiza en bolsa.

Con fecha 28 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio ("ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2025, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

La composición de este epígrafe, que corresponde a "Efectivo y otros activos líquidos" al 30 de septiembre de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025
Efectivo y otros activos líquidos	500.000
Total efectivo y otros activos líquidos	500.000

El saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos" del balance corresponde a la cuenta corriente que la Sociedad tiene abierta en la entidad financiera Banco Santander.

El importe depositado en bancos a 30 de septiembre de 2025 es a la vista. El saldo que se encuentra en estas cuentas se considera disponible.

6. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

6.1 Capital escriturado

A 30 de septiembre de 2025, el capital social asciende a 500.000 euros, dividido en 500.000 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal, suscrito y desembolsado.

El detalle de los accionistas de la sociedad a 30 de septiembre de 2025 es el siguiente:

	% Participación
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	50%
Azahar Inversiones Capital SIL, S.A.	50%

La Sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Con fecha 17 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la solicitud de incorporar a negociación la totalidad de las acciones representativas de su capital social en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

6.2 Reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del periodo a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 30 de septiembre de 2025 las reservas de la Sociedad registran los gastos de constitución de la Sociedad.

7. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o ha mantenido saldos durante el periodo, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Accionista de la Sociedad
Azahar Inversiones Capital SIL, S.A.	Accionista de la Sociedad

7.1 Transacciones con vinculadas

No ha habido transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el periodo.

7.2 Saldos con partes vinculadas

El saldo a 30 de septiembre de 2025 corresponde con el importe pendiente de pago de la constitución de la sociedad participada Transindustrial Partners, S.L.U.

7.3 Administradores

Durante el periodo no se ha devengado ningún importe en concepto de dietas ni remuneraciones de cualquier clase a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfrutaron de ningún tipo de anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

8. OTRA INFORMACIÓN

8.1 Estructura de personal

La Sociedad no ha tenido en plantilla trabajador alguno durante el periodo.

9. HECHOS POSTERIORES

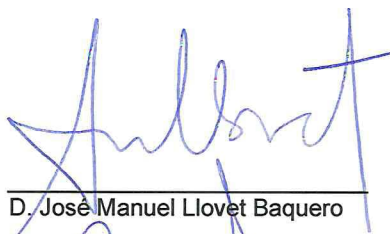
No se han producido hechos posteriores que afecten al balance a 30 de septiembre de 2025.

Diligencia de Formulación del balance intermedio y sus notas explicativas

El balance intermedio y sus notas explicativas correspondientes al periodo comprendido entre el 17 de septiembre de 2025 (fecha de constitución) y el 30 de septiembre de 2025 de GreyMile SOCIMI, S.A. han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con fecha 20 de octubre de 2025.



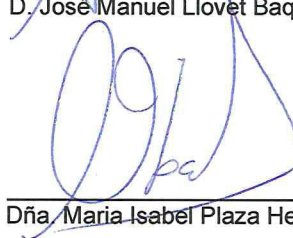
D. Juan Manuel Macia Morcilla



D. José Manuel Llovet Baquero



D. Carlos Fernández Herraiz



Dña. Maria Isabel Plaza Hernández

**INFORME DE ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA Y SISTEMAS DE
CONTROL INTERNO**

GREYMI S.A.

Índice

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME.....	3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO	4
2.1.- Buen Gobierno	4
2.2.- Órganos de Gobierno	4
3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO	7
3.1.- Entorno de Control	7
3.2.- Evaluación de Riesgos	7
3.3.- Actividades de Control.....	8
3.4.- Manual de Procedimiento de Información Privilegiada	8

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

Introducción

GreyMile SOCIMI, S.A. (en Adelante la “Sociedad”) fue constituida en España el día 17 de septiembre de 2025 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Ignacio Paz-Ares Rodríguez, bajo el número 3.782 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de septiembre de 2025, IRUS 1000458031054, inscripción 1, hoja M-865574.

Objeto

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el presente informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno, con el que confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que le permite cumplir con las obligaciones informativas, incluyendo un adecuado sistema de control interno y gestión de riesgos de la información financiera.

A estos efectos, el presente informe tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno y gestión de riesgos con los que cuenta la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup de BME MTF Equity a las entidades cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en dicho mercado.

La Sociedad se rige por sus Estatutos y, supletoriamente por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley SOCIMI) y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial o mixto, para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de

distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 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.

Se exceptúan del objeto social aquellas actividades reservadas por las leyes a ciertos tipos de sociedades, así como para las que se precise una autorización o título habilitante con el que la Sociedad no cuente o para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO

2.1.- Buen Gobierno

En la Sociedad se entiende el buen gobierno corporativo desde cuatro elementos fundamentales: la adecuada estructura y funcionamiento de los órganos de gobierno; los férreos estándares éticos y de cumplimiento; un sólido sistema de control y gestión de riesgos; la máxima transparencia y engagement.

Nuestro objetivo es el de crear valor para nuestros accionistas con una gestión responsable y transparente con el fin de garantizar una solidez financiera y nuestra sostenibilidad a largo plazo.

2.2.- Órganos de Gobierno

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les han asignado en los Estatutos Sociales y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.

Las competencias que no hayan sido atribuidas a la Junta General de accionistas por la Ley o por los Estatutos, corresponden al Consejo de Administración.

Junta General de Accionistas

La Junta General de accionistas debidamente convocada y constituida, representa a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable y en los Estatutos Sociales.

Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. La Junta General de accionistas ordinaria se reúne necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de las demás materias legalmente exigibles y de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día.

Las Juntas Generales de accionistas son convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad y con el contenido mínimo previsto por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.

La página web a través de la cual se publica el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad es www.greymile.es

La Junta General de accionistas está presidida por el Presidente del Consejo de Administración, quien estará asistido por un Secretario, que será el Secretario del Consejo de Administración. En defecto de los anteriores, actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Entre las funciones de la Junta General de Accionistas, cabe destacar:

- Aprobar las cuentas anuales, la gestión social y resolver la aplicación del resultado.
- Determinar el número de miembros del Consejo de Administración entre el mínimo y máximo referidos en los Estatutos, así como el nombramiento y cese de los consejeros.
- Aprobar la Política de Remuneraciones de los consejeros.
- Acordar el aumento y la reducción del capital social, la emisión de obligaciones y otros valores negociables, las transformaciones, fusiones,

escisiones o cesiones globales y nombrar los liquidadores de la Sociedad, entre otras.

Consejo de Administración

La Sociedad esta administrada por un Consejo de Administración. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno, siendo responsable de la supervisión de la dirección de la sociedad con el propósito común de promover el interés social.

A 16 de octubre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por cuatro consejeros, cuyo detalle se muestra a continuación:

- D. José Manuel Llovet Barquero (Presidente)
- Dña. María Isabel Plaza Hernández (Consejera)
- D. Juan Manuel Macia Morilla (Consejero)
- D. Carlos Fernández Herraiz (Consejero)

Todos los miembros del Consejo de Administración ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades diversas de los sectores financiero e inmobiliario, contando con una amplia experiencia e impecable trayectoria profesional.

Asesores Externos

La Sociedad designó a Armanext Asesores, S.L. (“Armanext”) como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una Compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity debe contar con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado.

Como consecuencia de este nombramiento, Armanext asiste desde esa fecha a la Sociedad en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup. Armanext fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como Asesor Registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

El auditor de cuentas de la sociedad para el cierre del 31 de diciembre de 2025 es Ernst & Young, S.L. Esta firma de auditoria fue nombrada auditor de la sociedad en

la Junta General Universal de accionistas del 16 de octubre de 2025 por un periodo de 3 años, para los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2025, 2026 y 2027.

3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

El sistema de control interno de GreyMile SOCIMI, S.A. está diseñado para garantizar la fiabilidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la supervisión efectiva de su participación en Transindustrial Partners, S.L.U. La Sociedad mantiene un marco de control proporcional a su naturaleza y alineado con las mejores prácticas del mercado.

3.1.- Entorno de Control

La Sociedad ha establecido un entorno de control sólido, basado en principios de integridad, transparencia y responsabilidad corporativa. Este entorno se articula en torno a:

- Supervisión directa del Consejo de Administración, que asume la responsabilidad última sobre el control interno, la gestión de riesgos y el cumplimiento normativo.
- Externalización de funciones clave como la contabilidad, fiscalidad y cumplimiento legal, a entidades especializadas con experiencia en el régimen SOCIMI y en sociedades cotizadas en BME Scaleup.
- Cultura de cumplimiento que promueve la aplicación rigurosa de la normativa aplicable, incluyendo la Ley de SOCIMI, la Ley de Sociedades de Capital y las obligaciones de información financiera y corporativa.

Este entorno permite a la Sociedad operar con eficiencia y seguridad, minimizando riesgos derivados de su estructura y su objeto social.

3.2.- Evaluación de Riesgos

La evaluación de riesgos en la Sociedad se realiza de forma periódica y adaptada a su perfil. El Consejo de Administración identifica, analiza y supervisa los principales riesgos que pueden afectar a la Sociedad, entre los que destacan:

- Riesgos financieros relacionados con la evolución del valor de la participación en Transindustrial Partners, S.L.U., así como con la correcta contabilización de ingresos, dividendos y otros elementos patrimoniales.
- Riesgos normativos y fiscales derivados del cumplimiento del régimen SOCIMI, que exige requisitos específicos como la distribución de

beneficios, la composición del activo y la cotización en mercados regulados.

- Riesgos operativos que puedan surgir en relación con la gestión documental, la coordinación con asesores externos o la preparación de información para el mercado.
- Riesgos reputacionales vinculados a la transparencia, la calidad de la información publicada y la percepción del mercado sobre la gobernanza de la Sociedad.

La Sociedad no cuenta con una unidad interna de auditoría, pero compensa esta ausencia mediante la contratación de servicios externos especializados que apoyan en la identificación y mitigación de riesgos.

3.3.- Actividades de Control

Las actividades de control implementadas por la Sociedad están orientadas a garantizar la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de sus obligaciones como sociedad cotizada. Entre las principales medidas destacan:

- Revisión y formulación de las cuentas anuales por parte del Consejo de Administración, con el apoyo de asesores contables y auditores externos.
- Supervisión continua de la inversión en Transindustrial Partners, S.L.U., incluyendo el seguimiento de su evolución financiera, decisiones estratégicas y cumplimiento normativo.
- Control de la información financiera y corporativa remitida a BME Scaleup, asegurando que sea veraz, completa y coherente con la situación real de la Sociedad.
- Validación de operaciones relevantes, como la distribución de dividendos, cambios estatutarios o modificaciones en la estructura accionarial, siempre bajo criterios de legalidad y transparencia.

3.4.- Manual de Procedimiento de Información Privilegiada

La Sociedad ha establecido canales adecuados para la gestión y difusión de la información relevante, tanto a nivel interno como externo. El objetivo es asegurar que los accionistas, el mercado y los órganos de supervisión reciban información clara, precisa y oportuna. Las principales prácticas incluyen:

- Publicación de hechos relevantes y otra documentación obligatoria a través de la plataforma de BME Scaleup, cumpliendo con los requisitos de transparencia del mercado.

- Mantenimiento de la página web corporativa, donde se pone a disposición la información institucional, financiera y de gobierno corporativo.
- Comunicación fluida entre el Consejo de Administración y los asesores externos, permitiendo una toma de decisiones informada y alineada con las obligaciones legales y fiscales.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado, sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Scaleup.

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad.

www.greymile.es

Madrid, 5 de noviembre de 2025

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE730057682025

Fecha: 29-09-2025

Hora: 18:26:54

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: Comunicación Acogimiento Régimen de SOCIMIs GREYMI

Datos del Interesado

NIF: A22983167

Nombre / Razón Social: GREYMI SA

Datos del Representante

NIF: B80340896

Nombre / Razón Social: RAMON Y CAJAL ABOGADOS SLP

Datos de contacto

Teléfono: 616006784

Correo electrónico: prodriguez@ramoncajal.com

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	GREYMI _ 2025 09 29 _ Comunicación Acogimiento firmada.pdf	GREYMI 2025 09 29 COMUNICACION ACOGIMIENTO FIRMADA	279,52 KB	SHA-1	E60CC5264E80BCCECCFF4409C547ABA56AEAF904	NKJHZF4AM5MB2BR4
2	GREYMI _ 2025 09 27 _ JG _ Acta Junta General Accionistas _ Acogimiento al régimen SOCIMI firmada.pdf	GREYMI 2025 09 27 JG ACTA JUNTA GENERAL ACCIONISTAS ACOGIMIENTO AL REGIMEN SOCIMI FIRMADA	865,87 KB	SHA-1	32FD4D641175898FFB32E9B60BDF6F8BE2E42F96	VDKAGZEZST6P223Q

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **QHMAXCKLSYVSLNB** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.