

DOCUMENTO DE EMISIÓN EN EL SISTEMA MULTILATERAL DE NEGOCIACIÓN OPERADO POR  
EUROPEAN DIGITAL SECURITIES EXCHANGE, S.V., S.A. (PORTFOLIO STOCK EXCHANGE) DE LA  
TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

**NEXTLOG, S.A.**



**MARZO 2026**

El presente documento de emisión (el “**Documento de Emisión**”) ha sido preparado en relación con la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones que representan el capital social de NEXTLOG, S.A. (la “**Compañía**”, “**NEXTLOG**”, el “**Emisor**” o la “**Sociedad**”) en el segmento de renta variable del sistema multilateral de negociación operado por European Digital Securities Exchange, S.V., S.A., bajo la denominación comercial Portfolio Stock Exchange (“**Portfolio**”, “**Portfolio Stock Exchange**” o “**PSE**”).

La información contenida en este Documento de Emisión es completa, veraz y no omite datos relevantes necesarios para que los inversores puedan tomar decisiones de inversión informadas.

Se recomienda a los inversores leer este Documento de Emisión en su totalidad antes de tomar cualquier decisión de inversión, así como obtener el asesoramiento de un experto independiente en la materia cuando inviertan en compañías negociadas en sistemas multilaterales de negociación.

De conformidad con el artículo 71 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, la responsabilidad de redactar la información pública relativa a las compañías emisoras de instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación recae, como mínimo, en la propia compañía emisora y en los miembros de su Consejo de Administración, quienes serán responsables de todos los daños ocasionados a los titulares de instrumentos financieros, de acuerdo con la normativa mercantil aplicable a dicha compañía emisora, como consecuencia de que la información proporcionada no refleje una imagen fiel del Emisor.

Ni Portfolio Stock Exchange ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) han aprobado ni realizado ningún tipo de verificación sobre el contenido del Documento de Emisión. La revisión realizada por Portfolio Stock Exchange se limita a comprobar que se ha completado la información requerida para el registro de los instrumentos financieros.

**PREPARADO POR**

**ARMANEXT**

**MTF Advisor**

[www.armanext.com](http://www.armanext.com)

Armanext Asesores S.L. (“**Armanext**”) ha actuado como MTF Advisor para el Emisor.

Tras los procedimientos que consideró necesarios, Armanext declara que ha verificado únicamente que el Emisor cumple con los requisitos formales de incorporación establecidos por el Reglamento de Mercado de Portfolio Stock Exchange de septiembre de 2023, lo que permite que sus acciones sean incorporadas a negociación en Portfolio Stock Exchange. A su leal saber y entender, y con base en la información y documentación proporcionada por la Compañía u obtenida de registros públicos y de los distintos asesores contratados por el Emisor durante el proceso de incorporación, Armanext confirma que la información del Emisor incluida en el Documento de Emisión refleja de manera precisa la situación del Emisor, es consistente con los hechos y no omite datos relevantes.

Armanext no asume responsabilidad por llevar a cabo revisiones o verificaciones independientes adicionales respecto de la veracidad, exactitud, integridad o suficiencia de los datos proporcionados por la Compañía y sus asesores en relación con la verificación y documentación de los requisitos de negociación. Se entiende que todas las partes involucradas han tenido acceso completo y sin restricciones a la información necesaria para llevar a cabo sus respectivas funciones y servicios.

Por lo tanto, este Documento de Emisión no contiene información adicional distinta de la exigida por PSE a los efectos de la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones del Emisor. Armanext no realiza, ni está obligado a realizar, ninguna evaluación o análisis respecto del modelo de negocio del Emisor, sus acciones corporativas pasadas, ni de ninguna obligación regulatoria, fiscal o mercantil que la Compañía pudiera haber tenido que cumplir por cualquier motivo, en la medida en que tales asuntos se encuentren fuera del alcance de este Documento de Emisión y no hayan sido expresamente divulgados por la Compañía o sus asesores.

## Índice

<b>1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Emisión. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad</b> .....	<b>5</b>
<b>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</b> .....	<b>5</b>
<b>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.</b> .....	<b>8</b>
<b>1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.</b> .....	<b>12</b>
<b>1.6 Contratos relativos al negocio de la Sociedad</b> .....	<b>12</b>
<b>1.7 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que 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</b> .....	<b>18</b>
<b>1.8 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos)</b> .....	<b>18</b>
<b>1.9 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor</b> .....	<b>18</b>
<b>1.10 Información financiera</b> .....	<b>19</b>
<b>1.11 Indicadores clave de resultados</b> .....	<b>21</b>
<b>1.12 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento de Emisión. 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.</b> .....	<b>21</b>
<b>1.13 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</b>	

costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) .....	22
1.14 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor .....	22
1.15 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	27
1.16 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 .....	27
1.17 Factores de riesgo .....	28
1.17.1 Riesgos relacionados con la actividad del Emisor.....	29
1.17.2 Riesgos vinculados a la gestión del Emisor .....	33
1.17.3 Riesgo relativo a la financiación del Emisor.....	36
1.17.4 Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera el Emisor.....	37
1.17.5 Riesgos de carácter fiscal.....	39
1.17.6 Riesgos sobre las acciones de la Sociedad .....	41
2. Información relativa a las acciones.....	43
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. ....	43
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 .....	44
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 .....	44
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 .....	45
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 sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange .....	46
2.6. 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. ....	47
3. Otros expertos o asesores.....	47
3.1 Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación .....	47

## **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 de Emisión. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.**

---

D. Antonio Vaquero Reoyo (presidente del Consejo de Administración) en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 19 de febrero de 2026, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en esa misma fecha, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Emisión.

D. Antonio Vaquero Reoyo, como responsable del presente Documento de Emisión, declara 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.**

---

Las cuentas anuales abreviadas de la Compañía correspondientes al ejercicio 2025, con cierre el 31 de diciembre de 2025, que comprenden el periodo desde la constitución de la Compañía el 17 de septiembre de 2025 hasta dicha fecha, serán auditadas 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 7 de noviembre 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 3.785 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de septiembre de 2025, IRUS 1000457941372, inscripción 1, hoja M-865168.

**Nombre legal:** NEXTLOG, S.A.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de febrero de 2026, la Sociedad acordó modificar su denominación social para pasar a denominarse “NextLog SOCIMI, S.A.”, acuerdo que se encuentra pendiente de presentación e inscripción en el Registro Mercantil.

**Nombre Comercial:** NEXTLOG

**Número de Identificación Fiscal:** A-22983258

**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.nextlog.es](http://www.nextlog.es)

**Código LEI:** 959800UQNG98Y1MRTE47

**Código ISIN:** ES0105969002

### ***1.3.2 Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI***

El 27 de septiembre de 2025 la Sociedad acordó 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 presentó la correspondiente comunicación ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la “**Agencia Tributaria**”).

### ***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:

*“Artículo 2- Objeto Social*

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.*

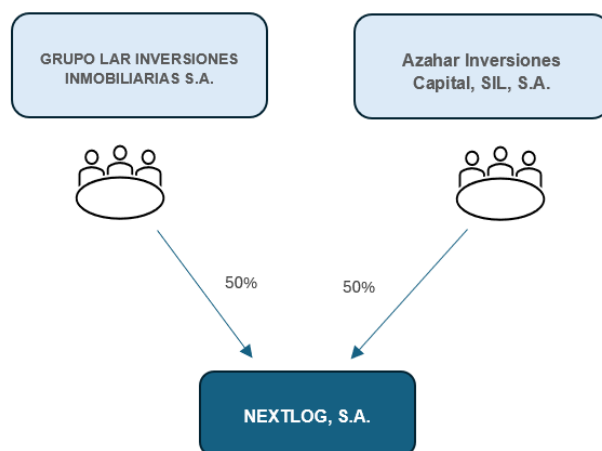
*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

#### **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**

NEXTLOG 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 fijó 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**”).



NEXTLOG es una entidad de reciente constitución que, a la fecha del presente Documento de Emisión, no es titular de ningún activo inmobiliario. La Sociedad se constituyó con la finalidad de invertir en activos inmobiliarios de naturaleza industrial y/o logística situados dentro del mercado español, pudiendo llevar a cabo dichas inversiones de forma directa o indirecta, mediante estructuras societarias o vehículos de inversión en función de cada operación.

Su objetivo es adquirir dicho tipo de activos para su acondicionamiento y posterior explotación en régimen de arrendamiento, así como, en su caso, para su futura transmisión o venta.

La materialización de las inversiones previstas tendrá lugar con sujeción a la identificación, análisis y ejecución de oportunidades que se ajusten a los criterios y objetivos de inversión de la Sociedad.

Como parte de la ejecución de este plan de negocio, la Sociedad tiene una duración definida de cinco años, a contar a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución, pudiendo prorrogarse por acuerdo previo de la Junta General de Accionistas por periodos anuales sucesivos 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, centrandose 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.

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. Política de inversión***

La estrategia de inversión de la Compañía 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.

NEXTLOG busca operaciones de pequeño y mediano tamaño, 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 Compañía 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 Compañía busca recaudar un compromiso inicial de capital y fondos propios por importe de 30 millones de euros, con una capacidad potencial de endeudamiento de más de 30 millones de euros mediante un esquema de apalancamiento de más del 50% Loan to Value (LTV), calculado como la deuda financiera dividida entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios. 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 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 evaluación periódica de la cartera de activos considerando su valor, rentabilidad y potencial de mercado, e identificando oportunidades de reposición o reemplazo en función de las condiciones del ciclo económico y la demanda, será responsabilidad del Gestor (según se define más adelante), quien podrá apoyarse en el Asesor Estratégico (según se define más adelante) para la prestación de servicios de análisis y recomendación. Esta política permitirá mantener una cartera sólida, competitiva y alineada con los objetivos de rentabilidad a largo plazo de la Sociedad. Para más información sobre las funciones del Gestor y del Asesor Estratégico, véase el apartado 1.6.1 del Documento de Emisión.

#### ***1.4.4. Comité consultivo***

La Sociedad constituirá un comité consultivo (el “**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.

#### **1.4.5. Ventajas competitivas**

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

##### **Gestión**

En atención a la estrategia y al plan de inversión de la Sociedad, se ha previsto que Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U (“**Grupo LAR Management**” o el “**Gestor**”), sociedad perteneciente al Grupo LAR y con más de 50 años de experiencia en inversión y gestión de activos inmobiliarios en los segmentos comercial, residencial, logístico, industrial y de salud, asuma la gestión de los activos que, en su caso, la Sociedad pueda adquirir. La estrategia de Grupo LAR Management se fundamenta en la diversificación del riesgo, la innovación y el establecimiento de alianzas estratégicas, lo que le permite aportar un profundo conocimiento sectorial en la gestión de los activos.

En la actualidad, Grupo LAR Management 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 proporcionará a la Sociedad información precisa, transparente y oportuna para la toma de decisiones estratégicas, reforzando los principios de buen gobierno, transparencia y 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 1.14.2 de este Documento de Emisión). 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 Documento de Emisión, 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 1.12 de este Documento de Emisión.

## **1.6 Contratos relativos al negocio de la Sociedad.**

---

Para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad realizará inversiones directas o indirectas en activos inmobiliarios de naturaleza industrial y/o logística. Para garantizar la adecuada gestión, supervisión y optimización de dichos activos, la Sociedad ha celebrado los siguientes contratos de carácter operativo y estratégico, los cuales se detallan en el apartado siguiente:

- el 23 de febrero de 2026, tal y como fue modificado el 16 de marzo de 2026, un contrato de gestión de negocio y asesoramiento estratégico (el “**Contrato de Gestión**”) entre la Sociedad (como cliente) y Grupo LAR Management (en calidad de gestor);
- el 23 de febrero de 2026, tal y como fue modificado el 16 de marzo de 2026, 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.

### **1.6.1. Contrato de Gestión y Contrato de Asesoramiento Estratégico**

#### **1. Contrato de Gestión**

##### **Alcance de los servicios del Gestor**

Prestación de determinados servicios a la Sociedad para su gestión y administración ordinaria, incluyendo la supervisión y apoyo a los empleados dedicados a la gestión del arrendamiento de sus activos, así como la provisión de servicios de asesoramiento estratégico para el desarrollo del proyecto de la Sociedad.

##### **Estrategia de inversión y desinversión**

La Sociedad 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 podrán ejecutarse bien de forma directa o a través de vehículos de inversión participados por la Sociedad (ya sea directa o indirectamente) y podrán estructurarse, entre otros, mediante la compra de activos, la adquisición de participaciones o acciones, la suscripción de ampliaciones de capital, aportaciones dinerarias o no dinerarias, así como mediante cualquier otra operación societaria adecuada en función de la naturaleza de la transacción.

El Gestor presentará y propondrá a la Sociedad una estrategia de desinversión cuyo objetivo último consista en llevar a cabo y completar un proceso que permita la desinversión de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de cualquier participación que pueda tener la Sociedad, directa o indirectamente, en cualquier vehículo o sociedad, con el fin de maximizar el retorno.

### **Obligaciones sobre la administración de la Sociedad**

El Contrato de Gestión exige que el Consejo de Administración de NEXTLOG esté compuesto por 4 consejeros de forma que 2 consejeros sean nombrados a propuesta de Grupo LAR Inversiones y otros 2 a propuesta de Azahar Inversiones. 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 (según se define en el apartado 2.4 del Documento de Emisión) 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 1,95% del valor neto de los activos de la Sociedad (NAV) de acuerdo con sus estados financieros consolidados, entendido éste como:

*Valor de mercado de los Activos Inmobiliarios (valorados conforme a principios RICS) + otros activos (incluyendo la caja) – total de pasivos.*

La Comisión de Gestión se devenga al finalizar cada mes natural y se paga por la Sociedad a mes vencido. Para la determinación del NAV a emplear para el cálculo de la Comisión de Gestión aplicable a cada mes, se empleará el NAV correspondiente al último día del mes de cada trimestre natural, y dicho NAV se aplicará para el cálculo de la Comisión de Gestión aplicable en cada uno de los 3 meses correspondientes al trimestre natural siguiente al del cálculo del NAV. En cuanto al valor de los activos inmobiliarios a incluir en el cálculo de NAV al último día del mes de cada trimestre natural, se solicitará semestralmente un informe de experto y la correspondiente valoración semestral se empleará para determinar el NAV de los 2 trimestres siguientes. Cuando tenga lugar la adquisición de un activo inmobiliario, y hasta el momento en que dicho activo se incluya en la correspondiente valoración de experto semestral, se tendrá en consideración su valor contable al último día del mes del trimestre natural que resulte de aplicación.

Por lo que respecta a la Comisión de Gestión correspondiente al ejercicio 2026, ésta comenzará a devengarse a partir del 1 de abril de 2026, si bien se aplicará lo siguiente respecto a la determinación del NAV a emplear para el cálculo de la Comisión de Gestión durante los meses de abril, mayo y junio de 2026:

- a) la primera factura, correspondiente al mes de abril 2026, será emitida el mes de mayo 2026, en base al NAV correspondiente a 31 de marzo de 2026.
- b) la segunda factura, correspondiente al mes de mayo 2026, será emitida el mes de junio 2026, en base al NAV correspondiente a 30 de abril de 2026.
- c) la tercera factura, correspondiente al mes de junio 2026, será emitida el mes de julio 2026, en base al NAV correspondiente a 31 de mayo de 2026.

**“Comisión de Éxito”:** el Gestor tendrá derecho a percibir una Comisión de Éxito, cuyo devengo está sujeto a que los socios de la Sociedad 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 Sociedad por sus socios.

Cuando la Sociedad 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 Sociedad 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 en determinados escenarios, 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 31 de diciembre de 2032.

### **Cesión**

Si la Sociedad invierte en su primera compra de activos a través de una sociedad íntegramente participada (o mediante la adquisición de la totalidad del capital social de la sociedad tenedora de los activos en cuestión), la Sociedad procederá a ceder su posición contractual en el Contrato de Gestión a dicha sociedad (la “**Filial**”), que se subrogará en la posición de la Sociedad a todos los efectos. En este sentido, se modificaría el Contrato de Gestión en el momento de la subrogación para adaptarlo en aquello que proceda, incluyendo que: (i) Grupo LAR Inversiones y Azahar Inversiones tengan el derecho a nombrar asimismo administradores en la Filial, (ii) la “desinversión” también se refiera a la venta de las acciones/participaciones sociales de la Filial, (iii) la Comisión de Gestión se calcule sobre el “NAV” de la Filial, y (iv) la Comisión de Éxito se calcule por referencia a las distribuciones de socios realizadas por la Filial, y por tanto a la TIR recibida por los socios de la Filial (es decir la Sociedad).

### **Vigencia**

El Contrato de Gestión tendrá una duración inicial de cinco (5) años, salvo que se produzca con anterioridad la desinversión, entendida como: (i) la venta y transmisión por la Sociedad de toda su cartera de activos en una o varias transacciones, o (ii) la venta y transmisión de la totalidad de las acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad (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 Sociedad 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 bajo determinados escenarios, y en dicho supuesto tendrá derecho a cobrar la Comisión de Éxito en base a la valoración de la Sociedad 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 Sociedad 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 NEXTLOG;
- 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 Sociedad;
- si la Sociedad procede a vender, transmitir, enajenar o disponer por cualquier concepto todos o parte de sus activos inmobiliarios, sin que tales operaciones hayan sido propuestas por el Gestor; y
- si uno o varios accionistas actuando en concierto adquieren al menos el 25% del capital social de NEXTLOG.

Adicionalmente, en caso de resolución contractual por el Gestor, éste tendrá derecho a exigir a la Sociedad que adquiera la totalidad de las acciones de NEXTLOG 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**

En virtud del Contrato de Asesoramiento Estratégico, el Gestor delega en el Asesor Estratégico, sociedad con sede en Murcia especializada en asesoramiento estratégico y consultoría empresarial en materia de inversión y desinversión inmobiliaria, particularmente en activos industriales y logísticos, la prestación de determinados servicios de asesoramiento estratégico que el Gestor ha asumido en virtud del

Contrato de Gestión con la Sociedad. No obstante dicha delegación, el Gestor continuará siendo el único responsable frente a la Sociedad por la correcta prestación de los servicios de asesoramiento estratégico, sin que la Sociedad sea parte del Contrato de Asesoramiento Estratégico.

### **Comisión de Asesoramiento**

En contraprestación por la prestación de los servicios el Asesor Estratégico percibirá una comisión (la “**Comisión de Asesoramiento**”) consistente en un importe igual a:

- (a) por una parte, el 50% del importe de la “**Comisión de Gestión**” efectivamente facturado y cobrado en cada momento por el Gestor por este concepto (excluyendo el IVA o impuesto equivalente que lo sustituya y los gastos facturados) bajo el Contrato de Gestión.
- (b) por otra parte, el 44% del importe de la “Comisión de Éxito” efectivamente facturado y cobrado en cada momento por el Gestor por este concepto (excluyendo el IVA o impuesto equivalente que lo sustituya) bajo el Contrato de Gestión, así como el 44% de cualquier otro importe facturado y cobrado por el Gestor en concepto de indemnización o cualquier otro concepto distinto de la Comisión de Gestión, deducidas previamente aquellas cantidades que, en su caso, deba restituir el Gestor a la Sociedad o a sus socios conforme al Contrato de Gestión.

La Comisión de Asesoramiento se calculará y devengará al finalizar cada mes natural y se pagará por el Gestor a mes vencido. Dentro de los 15 primeros días de cada mes, el Gestor enviará al Asesor Estratégico el importe de la Comisión de Gestión y de la Comisión de Éxito, así como cualquier otro importe efectivamente cobrado bajo el Contrato de Gestión durante el mes anterior. El Asesor Estratégico emitirá la correspondiente factura dentro de los 15 días siguientes a la recepción de dicha información, y el Gestor abonará la Comisión de Asesoramiento debidamente facturada en un plazo máximo de 30 días naturales desde la fecha de emisión de la factura.

### **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.

## **1.7 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que 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.**

---

### **1.7.1. Valoración de la Compañía**

A la fecha de este Documento de Emisión, la Sociedad no posee activos inmobiliarios en su balance, ni ha realizado valoraciones. No obstante, las aportaciones de capital realizadas por los actuales accionistas en el momento de su constitución se consideran relevantes para determinar el precio de referencia inicial en la contratación de las acciones.

En consecuencia, el 20 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad fijar el primer precio de referencia de las acciones en 1 € por acción, basándose en el valor nominal unitario de todas las acciones (500.000) establecido en la escritura de constitución de la Sociedad. De este modo, el valor total de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento de Emisión asciende a 500.000 €.

No obstante lo anterior, la Sociedad aprobó el 20 de febrero los Aumentos de Capital (tal y como se describen y definen en el apartado 1.16 siguiente). En el caso de suscribirse en su totalidad, el capital social de la Sociedad quedará fijado en 7.500.000 €.

### **1.7.2. Descripción de los activos inmobiliarios**

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

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

---

Dada la reciente constitución de la Compañía 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 se prevé que corresponda al Contrato de Gestión suscrito por la Sociedad con Grupo LAR Management, cuyo contenido se detalla en el apartado 1.6.1 de este Documento de Emisión.

## **1.9 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 la memoria de las cuentas anuales abreviadas.

### 1.10 Información financiera.

Dada la reciente constitución de la Sociedad el 17 de septiembre de 2025, NEXTLOG únicamente cuenta con información financiera histórica correspondiente al período comprendido entre dicha fecha y el 31 de diciembre de 2025. Por tanto, en este apartado se presenta la información financiera, expresada en euros, que hace referencia a las cuentas anuales abreviadas no auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025. Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad fueron formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con la legislación mercantil vigente el 20 de febrero de 2026 y se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto:

- I. El Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil aplicable;
- II. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (el “**Plan General de Contabilidad**”), 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;
- III. 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; y
- IV. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación;

Con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad al cierre del ejercicio 2025, EY estima emitir su informe de auditoría relativo a las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad en el primer trimestre del 2026.

#### 1.10.1. Cuentas anuales abreviadas no auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2025

##### a) Balance abreviado no auditado a 31 de diciembre de 2025

NEXTLOG ACTIVO (€)	31/12/2025 (no auditado)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>500.000</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	500.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>500.000</b>

NEXTLOG PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2025 (no auditado)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>474.450</b>
Capital	500.000
Reservas	(2.093)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(23.457)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>25.550</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>25.550</b>
Acreedores Varios	25.138
Otras deudas con administraciones públicas	412
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>500.000</b>

### ***Efectivo y otros activos líquidos equivalentes***

A 31 de diciembre de 2025, el importe del “Efectivo y otros activos líquidos” correspondía a la cuenta corriente que la Sociedad tiene abierta en la entidad financiera Banco Santander.

### ***Capital social***

A 31 de diciembre 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.

### ***b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada no auditada a 31 de diciembre de 2025.***

NEXTLOG CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (€)	31/12/2025 (no auditado)
Otros Gastos de explotación	(23.457)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(23.457)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(23.457)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(23.457)</b>

### ***Otros gastos de explotación***

A 31 de diciembre de 2025, el importe de “Otros gastos de explotación” ascendía a 23.457 € que correspondía principalmente a servicios exteriores, incluyendo honorarios de auditoría, así como gastos notariales y registrales vinculados a actuaciones societarias y al cumplimiento de las obligaciones legales de la Sociedad.

***1.10.2. 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***

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 serán auditadas por EY, el cual estima emitir su correspondiente informe de auditoría en el primer trimestre del 2026.

#### ***1.10.3. Litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor***

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

#### ***1.10.4. Información financiera proforma***

No aplica.

#### ***1.10.5. Transacciones con partes vinculadas***

A 31 de diciembre de 2025 no se han realizado transacciones con entidades vinculadas.

### **1.11 Indicadores clave de resultados.**

---

La Compañía no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el Documento de Emisión.

### **1.12 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento de Emisión. 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.**

---

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha del presente Documento de Emisión, no se han producido variaciones significativas en la situación económico-financiera de la Sociedad, ni en sus niveles de actividad, al no haberse iniciado aún la explotación de activos inmobiliarios.

En relación con la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor, los accionistas de la Sociedad acordaron por unanimidad en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de febrero de 2026 realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad (sin aumentar el capital social y sin emisión de nuevas acciones) por importe total de 1.500.000 €, correspondiendo a cada uno de los dos accionistas una aportación individual de 750.000 €, que, a la fecha de este Documento de Emisión, está pendiente de desembolso. Dichas aportaciones tienen por objeto reforzar los recursos propios de la Sociedad de cara a la ejecución de su política de inversión.

Con base en esta aportación de capital, la Sociedad prevé acometer la política de inversión descrita en la sección 1.4.3 del presente Documento de Emisión, cuyo desarrollo requiere alcanzar un compromiso inicial de capital y fondos propios agregado de 30 millones de euros, destinado a la adquisición (directa o indirecta) de activos inmobiliarios de naturaleza industrial y logística situados en España.

El Consejo de Administración considera que la información contenida en esta sección refleja de manera adecuada y suficiente el impacto que las operaciones corporativas y financieras recientes han generado en la posición económica de la Sociedad.

### **1.13 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).**

---

A la fecha del presente Documento de Emisión, la Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de beneficios. No obstante, una vez que las acciones del Emisor estén incorporadas a negociación en Portfolio, el Emisor informará debidamente al Mercado, de conformidad con su normativa aplicable, de sus previsiones de negocio y financieras.

### **1.14 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.**

---

#### ***1.14.1. 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 Documento de Emisión, el Consejo de Administración está compuesto por cuatro miembros, cuyos datos son los siguientes:

<b>Consejo de Administración</b>	<b>Cargo</b>	<b>Fecha de Nombramiento</b>
D. Antonio Vaquero Reoyo	Presidente y Consejero	16/10/2025
D. Álvaro Martín-Simo Sánchez	Consejero	19/02/2026

D. Enrique Lorente Martínez	Consejero	16/10/2025
D. Jose Manuel Llovet Barquero	Consejero	16/10/2025
D. Francisco Javier Linares Medina	Secretario No- Consejero	16/10/2025
D. Alfonso Carrillo Cano	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.

**1.14.2. 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:

**D. Antonio Vaquero Reoyo- Presidente del Consejo de Administración**

D. Antonio Vaquero Reoyo es licenciado en Derecho y en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE, E-3). Cuenta con más de treinta años de experiencia en el ámbito del asesoramiento financiero, la gestión patrimonial y la planificación de inversiones.

A lo largo de su trayectoria ha desarrollado una intensa labor en el asesoramiento a particulares, empresas y grupos familiares en materia de gestión de patrimonio y excedentes de tesorería, con especial enfoque en los mercados de renta variable y en la creación de estrategias de inversión a largo plazo. Desde 1993 actúa como consultor habitual en la toma de decisiones financieras de compañías pertenecientes a distintos sectores económicos, aportando una visión global y estratégica basada en su profundo conocimiento del entorno económico y de los mercados de capitales.

Actualmente es consejero de Azahar Inversiones y representante de una sociedad del grupo Azahar Global Capital SL, accionista mayoritario de la compañía, desde donde participa en la definición de

políticas de inversión y en la gestión de activos del grupo. Su trayectoria destaca por el compromiso con la excelencia y la generación de valor para clientes e inversores.

#### **D. Álvaro Martín-Simo Sánchez- Consejero**

D. Álvaro Martín-Simo Sánchez es licenciado en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE E-3, Madrid). Asimismo, ha superado el Nivel I de la certificación financiera CFA.

Inició su trayectoria profesional en 2009 en la boutique de M&A Ambers, donde trabajó hasta 2011 participando en operaciones corporativas y procesos de compraventa. Posteriormente, entre 2012 y 2014, formó parte de la gestora de fondos Norfin, centrado en inversión y gestión de activos inmobiliarios.

En 2014 se incorporó a la consultora inmobiliaria Catella, donde desarrolló su carrera durante cuatro años (2014-2018), asesorando en operaciones de inversión y desinversión inmobiliaria.

En 2018 se unió a Round Hill Capital como responsable del área logística en España, posición que desempeñó hasta 2022. Durante esta etapa lideró la plataforma Pulsar Iberia Logistics junto a KKR y Pulsar Properties, impulsando el desarrollo de cinco naves logísticas en Madrid y Barcelona. La plataforma fue desinvertida con éxito mediante su venta a P3 Logistic Parks por 108 millones de euros.

Actualmente, Álvaro es Director de Logística en Grupo Lar, donde lidera la estrategia y gestión de la división logística, consolidando su especialización en el desarrollo e inversión en activos logísticos.

#### **D. Enrique Lorente Martínez- Consejero**

D. Enrique Lorente Martínez es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Valencia, con más de veinte años de experiencia en el ámbito del planeamiento y la gestión urbanística. Desde el inicio de su carrera en 2001, ha desarrollado una sólida trayectoria técnica participando y dirigiendo la redacción, formulación, tramitación y aprobación de planes generales, parciales y especiales, así como de documentos de gestión y proyectos de urbanización e infraestructuras para clientes tanto públicos como privados.

A lo largo de su carrera ha colaborado estrechamente con administraciones locales y entidades promotoras en el desarrollo de actuaciones urbanísticas de diversa escala, integrando criterios técnicos, económicos y medioambientales en la ejecución de los proyectos.

En la actualidad forma parte del área técnica del equipo de Azahar Global Capital, grupo dedicado al desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios y patrimoniales, donde aporta su experiencia en planeamiento, gestión del suelo y dirección de obra. Compatibiliza esta labor con su puesto como

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos en el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Molina de Segura (Murcia), donde desempeña funciones de asesoramiento técnico y coordinación de proyectos municipales.

#### **D. Jose Manuel Llovet Barquero- Consejero**

D. 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— D. 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 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.

#### **D. Francisco Javier Linares Medina- Secretario no Consejero**

D. 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. 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

#### **D. Alfonso Carrillo Cano- Vicesecretario No- Consejero**

D. 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.

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.

#### ***1.14.3. 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 Compañía no cuenta con altos directivos.

#### ***1.14.4. 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 NEXTLOG, “El cargo de administrador no será retribuido.”

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

#### ***1.14.5. 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 de Emisión.***

Ningún consejero de NEXTLOG ostenta una participación directa o indirecta en el capital social de la Compañía ni opciones de compra de acciones del Emisor.

#### ***1.14.6. 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 Compañía 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 Compañía, 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 Compañía, 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 Compañía 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 Compañía.

D. Antonio Vaquero Reoyo (Presidente y Consejero) ocupa un cargo en Azahar Inversiones, accionista de NEXTLOG y sociedad perteneciente mismo grupo que el Asesor Estratégico. Asimismo, D. Antonio Vaquero Reoyo actúa como representante de una sociedad perteneciente al mismo grupo que Azahar Inversiones, mientras que D. Enrique Lorente Martínez (Consejero) presta servicios mercantiles para determinadas empresas pertenecientes también a dicho grupo. Adicionalmente, 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, D. Antonio Vaquero Reoyo en: JESCONSULT Proyectos e Inversiones, S.L.; AF Corona Boreal, S.A.; y Dolmen Solar, S.L.; y D. Enrique Lorente Martínez en LMAR Infraestructuras, S.L.

Por su parte, D. José Manuel Llovet Barquero (Consejero) ocupa un cargo en Grupo LAR Inversiones, accionista de NEXTLOG y sociedad que pertenece al mismo grupo que el Gestor. Asimismo, D. José Manuel Llovet también ocupa diferentes cargos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Concretamente, D. José Manuel Llovet Barquero en: Global Caronte, S.L.U., Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A., Helios RE SOCIMI, S.A., Hispania Retail Properties, S.L.U., GreyMile SOCIMI, y Transindustrial Partners, S.L. Adicionalmente, D. Álvaro Martín-Simo Sánchez (Consejero) presta servicios a sociedades dependientes de Grupo LAR y se dedica a actividades relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles, que podría suponer, directa o indirectamente, competencia efectiva, actual o potencial, con la Sociedad.

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.

### **1.15 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.**

---

A la fecha del Documento de Emisión, el Emisor no cuenta con empleados.

### **1.16 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
<b>Total</b>	<b>100%</b>		<b>500.000</b>

A la fecha del presente Documento de Emisión, la Sociedad ha acordado ejecutar dos aumentos de capital (los “**Aumentos de Capital**”), ambos pendientes de desembolso:

- (i) Un aumento por importe nominal total de 250.000 €, mediante la emisión de 250.000 nuevas acciones de 1 € de valor nominal cada una, íntegramente suscrito por los actuales accionistas de la Sociedad.
- (ii) Un aumento por importe nominal total de 6.750.000 €, mediante la emisión de 6.750.000 nuevas acciones de 1,00 € de valor nominal cada una. El período de suscripción de este segundo aumento aún no se ha iniciado, habiendo los actuales accionistas renunciado expresamente a su derecho de suscripción preferente.

En caso de suscripción íntegra del aumento de capital descrito en el epígrafe (ii) anterior y una vez elevados a público ambos Aumentos de Capital, el capital social de NEXTLOG quedaría fijado en 7.500.000 €.

La información detallada relativa a los Aumentos de Capital se incorporará en el documento de emisión actualizado que la Sociedad elaborará y registrará en PSE a efectos de la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas al amparo de dichos Aumentos de Capital.

### 1.17 Factores de riesgo.

---

El negocio y las actividades de NEXTLOG 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 Documento de

Emisión 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 NEXTLOG, 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 NEXTLOG, considerando sus circunstancias personales y la información contenida en este Documento de Emisión, 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 1.17 se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos relacionados con la actividad del Emisor (punto 1.17.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 1.17.2), los riesgos relativos a la financiación del Grupo (punto 1.17.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera el Emisor (punto 1.17.4), los riesgos de carácter fiscal (punto 1.17.5) y los relativos a las acciones del Emisor (punto 1.17.6).

#### **1.17.1 Riesgos relacionados con la actividad del Emisor.**

---

***La Compañía 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 Emisor.***

NEXTLOG fue constituida el 17 de septiembre de 2025 y, por tanto, cuenta con un historial operativo limitado y escasa información financiera que sirva de base para la evaluación de su negocio y perspectivas. El presente Documento de Emisión incluye únicamente, en el apartado 1.10.1, el balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del Emisor correspondiente al periodo comprendido entre el 17 de septiembre y el 31 de diciembre 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 Compañía, sus perspectivas de futuro, así como la decisión de invertir en acciones de la Compañía. En consecuencia, cualquier inversión en acciones de NEXTLOG 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 Emisor no alcance sus objetivos empresariales, lo que podría provocar una pérdida sustancial o incluso total en el valor de la inversión.

Aunque el Emisor ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo, dada la reciente constitución de la Compañía, 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 NEXTLOG como sociedad recientemente constituida. Entre otros riesgos, los sistemas de control interno de la Compañía podrían resultar inadecuados; NEXTLOG 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 Compañía podrían no cumplirse.

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

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

El Emisor 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 Emisor. 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 Emisor.

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

A pesar de que a la fecha de este Documento de Emisión la Compañía no cuenta con ningún activo en su cartera, y sin perjuicio de que en el futuro la Compañía supervisará sus actividades, los contratistas o subcontratistas con los que contrate el Emisor 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 Emisor 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 Emisor por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición que el Emisor 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 Emisor.

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

Sin perjuicio de que a la fecha de este Documento de Emisión el Emisor no se encuentra incurso en ningún procedimiento judicial, administrativo o de arbitraje (véase el apartado 1.10.3. de este Documento de Emisión) el Emisor 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 Emisor. El resultado de estas reclamaciones podría, eventualmente, ocasionar un perjuicio económico, así como un daño reputacional. No obstante, el Emisor podría, en determinados casos, conservar una acción de repetición contra dichos terceros.

En la actualidad, el Emisor 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 Emisor 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 Emisor, podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Compañía.

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

A la fecha del presente Documento de Emisión, la Sociedad no tiene participación directa ni indirecta en activos inmobiliarios ni en otros activos. Sin embargo, se prevé que, en el marco de su actividad, la Sociedad forme y desarrolle progresivamente su propia cartera de activos inmobiliarios, pudiendo efectuar las correspondientes inversiones de manera directa o mediante cualquier estructura o vehículos análogos que considere adecuados para el desarrollo de su plan de inversión.

Al formar su cartera de activos, la Compañía puede enfrentar retrasos o imprevistos. Asimismo, las licencias o autorizaciones necesarias para llevar a cabo las actividades de la Compañía 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 costes adicionales relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores ajenos al control de la Compañía podrían impactar negativamente en la capacidad de la Compañía 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 Emisor podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.***

A pesar de que a la fecha de este Documento de Emisión la Compañía no cuenta con ningún activo en su cartera, el Emisor 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 Compañía.

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 Emisor. En cualquier caso,

la valoración de la cartera inmobiliaria del Emisor no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que el Emisor vendiese dichos activos en el mercado.

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

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

Aunque a la fecha de este Documento de Emisión la Compañía no cuenta con ningún activo en su cartera, la Compañía prevé que la localización geográfica del porcentaje de las actividades del Emisor se concentre en España. Por tanto, las actividades del Emisor 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 Compañía 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 escalada del conflicto armado en Oriente Medio, la invasión de Ucrania por parte de Rusia, 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 Emisor.

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 Emisor.

### **1.17.2 Riesgos vinculados a la gestión del Emisor.**

---

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

Aunque la Sociedad cuenta con un órgano de administración, su actividad está gestionada externamente por Grupo LAR Management (de conformidad con el Contrato de Gestión descrito en el apartado 1.6.1. de este Documento de Emisión). De acuerdo con este esquema de externalización de servicios, la evolución del Emisor y de su negocio depende de la actuación del Gestor y, en particular, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia del Emisor, 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 Compañía en la medida en que el Gestor podría no tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Emisor o cometer errores a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones.

Por otra parte, de conformidad con el Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y el Gestor, este último podrá, en determinadas circunstancias, subcontratar parte de los servicios que presta a la Sociedad con terceros. No obstante, el Gestor continuará siendo el único responsable frente a la Sociedad por la correcta prestación de dichos servicios, sin perjuicio de su derecho de repetición en determinados casos. La Sociedad 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.

Por otro lado, existen diversos acontecimientos que podrían afectar negativamente al Emisor 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 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 los activos de la Sociedad.

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

***El Contrato de Gestión tiene el carácter de operación con una parte vinculada, lo cual, junto con el Contrato de Asesoramiento Estratégico, podría 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, D. Antonio Vaquero Reoyo (Presidente y Consejero) ocupa un cargo en Azahar Inversiones, accionista

de NEXTLOG y sociedad del grupo del Asesor Estratégico; D. Enrique Lorente Martínez (Consejero) presta servicios mercantiles para sociedades pertenecientes al mismo grupo que Azahar Inversiones y, por tanto, que el Asesor Estratégico; D. José Manuel Llovet Barquero (Consejero) ocupa un cargo en Grupo LAR Inversiones, accionista de NEXTLOG y sociedad del grupo del Gestor; y D. Álvaro Martín-Simo Sánchez presta servicios a empresas de Grupo LAR Inversiones.

Por tanto, en la medida en que el Contrato de Gestión tiene la calificación de operación vinculada, así como el hecho de compartir consejeros y otros cargos, podría originar conflictos de intereses entre la Sociedad con el Gestor y el Asesor Estratégico.

Aunque la Ley de Sociedades de Capital, así como el Contrato de Gestión y el Contrato de Asesoramiento Estratégico, establecen mecanismos destinados a prevenir posibles conflictos, tal y como se describe en el apartado 1.14.6 de este Documento de Emisión, dichos mecanismos podrían no ser completamente eficaces. En este sentido, las operaciones vinculadas de la Sociedad, incluyendo los contratos mencionados, 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 Emisor.

***El Gestor presta servicios simultáneos a otra SOCIMI con objeto social y política de inversión coincidentes, lo que podría generar conflictos de interés.***

El Gestor desarrolla diversas actividades empresariales y profesionales adicionales a las que presta a la Sociedad. En la actualidad y, sin perjuicio de los servicios que pueda prestar a otras sociedades en el futuro, presta servicios de gestión a la sociedad, Greymile SOCIMI, S.A., cuyo objeto social y política de inversión guardan un alto grado de similitud a los de la Sociedad de acuerdo con la información pública disponible. En consecuencia, el hecho de que el Gestor sea el mismo, podría generar conflictos de intereses en relación con la asignación de oportunidades de inversión, en particular si el Gestor decidiera presentar, priorizar o asignar una determinada oportunidad en favor de otra sociedad gestionada por él, en detrimento de la Sociedad.

Adicionalmente, la prestación simultánea de estos servicios podría requerir una dedicación relevante de recursos humanos y materiales, lo que podría limitar la capacidad efectiva del Gestor para dedicar los recursos necesarios a la gestión de los activos de la Sociedad, afectando potencialmente al adecuado desarrollo de su actividad y a la correcta ejecución del Contrato de Gestión.

Por tanto, las decisiones de inversión del Gestor en contra de los intereses de la Sociedad (en beneficio de otras sociedades gestionadas por él), así como las posibles limitaciones en la asignación de recursos por parte del Gestor podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

### ***La resolución del Contrato de Gestión podría conllevar costes significativos para la Sociedad***

El Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y el Gestor 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 Documento de Emisión). La resolución anticipada del Contrato de Gestión podría implicar la cesación de los servicios prestados por el Gestor a la Sociedad y, en su caso, dar lugar a la obligación de pago de determinadas cantidades a favor del Gestor. En el apartado 1.6.1. de este Documento de Emisión 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 por parte del Gestor podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

### **1.17.3 Riesgo relativo a la financiación del Emisor.**

---

#### ***Una parte significativa de las necesidades de financiación del Emisor depende de su capacidad de endeudamiento.***

El Emisor 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 Emisor 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 Emisor 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 Emisor para conseguir financiación, o para conseguirla en términos convenientes, podría limitar el crecimiento del Emisor y afectarle negativamente.

Si bien a la fecha de este Documento de Emisión 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 Emisor 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 Emisor 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 Emisor 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 Emisor.

#### **1.17.4 Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera el Emisor.**

---

##### ***El Emisor opera en un sector altamente competitivo.***

La actividad del Emisor 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 Emisor pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo ofrecer mejores condiciones que el Emisor.

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 Emisor.

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

Los activos inmobiliarios en los que el Emisor 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 Emisor 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 Emisor 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 Emisor.***

Antes de adquirir nuevos activos, el Emisor 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 Emisor podrían encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con los activos adquiridos por el Emisor 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 Emisor que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias del Emisor, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Emisor. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Emisor.

***El sector inmobiliario es de naturaleza cíclica.***

El Emisor 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 Emisor en la fecha de incorporación del Documento de Emisión no tiene activos en propiedad, si, una vez los tuviese, el Emisor 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 Emisor 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 Emisor 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 Emisor.

#### **1.17.5 Riesgos de carácter fiscal.**

---

##### ***La pérdida de la condición de SOCIMIs por parte de la Sociedad podría afectar negativamente al Emisor.***

La Sociedad acordó el 27 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 de una serie de requisitos en el plazo de 2 años desde la fecha del referido acuerdo, es decir, no más tarde del 27 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, como SOCIMI, está sujeta 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) la Sociedad a 27 de septiembre de 2027 (inclusive) no cumpliera 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 pueda 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: (i) quedase obligada 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 pudiera 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 Emisor.

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

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 Emisor.

***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 Emisor 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 Emisor.

***NEXTLOG 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 NEXTLOG generase beneficios, pero careciese de suficiente caja para hacer frente a dichas obligaciones de distribución, podría verse obligada 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, NEXTLOG podría 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 Emisor.

#### **1.17.6 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 NEXTLOG 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 1.16 de este Documento de Emisión, 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 2.6 del presente Documento de Emisión, NEXTLOG 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 Emisor y puede fluctuar considerablemente por diversos factores, incluyendo, entre otros, variaciones en los resultados del Emisor, 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 Consultivo o del equipo Gestor o del Asesor Estratégico, la divergencia entre los resultados del Emisor respecto a las expectativas de los inversores, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles respecto al sector inmobiliario, el Emisor 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 Documento de Emisión, en virtud del Acuerdo Bilateral de Accionistas (véase el apartado 2.4 de este Documento de Emisión), 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 Documento de Emisión).

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. 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 NEXTLOG 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.**

---

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 19 de febrero de 2026, acordó solicitar la incorporación a negociación en Portfolio Stock Exchange de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación, al amparo de las facultades conferidas por el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en la misma fecha bajo el punto quinto de su orden del día.

A la fecha del presente Documento de Emisión, el capital social de la Compañía se encuentra totalmente suscrito y desembolsado. El capital social asciende a 500.000 €, dividido en 500.000 acciones nominativas con un valor nominal de un euro (1,00 €) cada una. Todas las acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. Asimismo, el 20 de febrero de 2026, 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 Documento de Emisión a 500.000 €.

ISIN de la emisión: ES0105969002

Se hace constar expresamente que la Compañía no ha emitido valores distintos de sus propias acciones que otorguen derecho a suscribir o adquirir acciones adicionales de la Compañía.

## **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 1.16.

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

## **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 NEXTLOG 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 del Emisor están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Euroclear France, S.A., sociedad anónima constituida bajo las leyes de Francia, domiciliada en 10-12, Place de la Bourse, 75002 París, e inscrita en el Registro Mercantil de París con el número B 542 058 086, así como de sus entidades participantes. Todas las acciones de la Compañía 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 NEXTLOG 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 NEXTLOG: (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 19 de febrero de 2026 Grupo LAR Inversiones y Azahar Inversiones, en calidad de accionistas del Emisor, Grupo LAR Management en calidad de Gestor de la Compañía 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 Compañía 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 y Asesoramiento Estratégico 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 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 sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange.**

---

A la fecha del presente Documento de Emisión 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 PSE, salvo los compromisos asumidos en virtud del Acuerdo Bilateral de Accionistas descrito en el apartado anterior de este Documento de Emisión.

**2.6. 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 Documento de Emisión, la Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

**3. Otros expertos o asesores.**

---

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

---

Además de los asesores mencionados en otros apartados, ha prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en Portfolio Stock Exchange:

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 PSE.