POLÍTICA DE OPERACIONES VINCULADAS DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

APROBADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
EL 31 DE OCTUBRE DE 2024

Madrid, 31 de octubre de 2024

ÍNDICE

1. OBJETO 2
2. DEFINICIONES 2
3. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ADHESIÓN A LA POLÍTICA 3
4. OBLIGACIÓN DE COMUNICACIÓN PREVIA 3
5. DOSSIER INFORMATIVO 4
5.1 ÁMBITO OBJETIVO 4
5.2 CONTENIDO 4
5.3 PLAZO 4
6. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE 5
7. INFORME DEL COMITÉ DE COMPLIANCE 5
8. APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN VINCULADA POR EL ÓRGANO COMPETENTE 5
8.1 ÓRGANO COMPETENTE 5
8.2 PLAZO DE CONVOCATORIA DE REUNIÓN DEL ÓRGANO COMPETENTE 6
8.3 VOTACIÓN 6
9. RÉGIMEN DE PUBLICIDAD REFORZADO 6
10. ACTUALIZACIÓN Y REVISIÓN DE LA POLÍTICA 7
11. CONTROL 7
12. JERARQUÍA Y SUPLETORIEDAD 8
13. DOCUMENTACIÓN PREVIA 8
14. INTERPRETACIÓN 8

1. OBJETO

El consejo de administración de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Silicius**" o la "**Sociedad**") ha aprobado en su sesión de 24 de octubre de 2024, previo informe favorable del comité de compliance de la Sociedad, la presente política de operaciones vinculadas (la "**Política**").

Constituye el objeto de la presente Política especificar las directrices internas a seguir para el caso en el que la Sociedad, o cualquiera de las sociedades que, en cada momento, (i) formen parte del grupo de sociedades del que Silicius es sociedad dominante, conforme a la definición de grupo del artículo 42 del Código de Comercio, o, (ii) que estén participadas por Silicius, siempre que tengan un objeto social análogo (el "**Grupo Silicius**"), realice Operaciones Vinculadas, según se definen a continuación.

A la hora de aplicar la presente Política, la Sociedad tendrá en cuenta aquellas directrices dirigidas a los participantes del mercado y los criterios interpretativos sobre el régimen de operaciones vinculadas que haya publicado o pueda publicar en el futuro la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sin perjuicio de que su aplicación pueda ser modulada por el consejo de administración de Silicius en función de las circunstancias propias de la Sociedad en cada momento.

2. DEFINICIONES

A los efectos de la presente Política, los términos definidos en este apartado tienen el significado descrito a continuación:

- "**Condiciones de Mercado**", a que la transacción en cuestión se realice en las mismas condiciones estándar, fundamentalmente económicas y contractuales, que las ofrecidas a otras contrapartes de la Sociedad, asegurándose con esta regla de trato paritario que no ha habido influencia de la Parte Vinculada en la determinación de las condiciones aplicables a la operación. Esta circunstancia podría acreditarse mediante la utilización de contratos o cláusulas estandarizados que se apliquen por la Sociedad con carácter habitual a partes no vinculadas, la realización por la Sociedad de un análisis comparativo entre las condiciones de llevar a cabo la operación con una Parte Vinculada y la posibilidad de realizar la misma operación con otras partes no vinculadas y/o la utilización de términos y condiciones que se apliquen habitualmente en el sector de la Sociedad.

- "**Ley de Sociedades de Capital" o "LSC"**, al Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

- "**Operación Vinculada**", a toda operación que lleve a cabo la Sociedad o una entidad del Grupo Silicius, con una Parte Vinculada. Estas operaciones entrañan, por la naturaleza de las partes implicadas, una situación de conflicto de interés pues entran en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de cualquiera de las sociedades del Grupo Silicius y el interés personal de la Parte Vinculada.

- "**Parte Vinculada**": (i) miembros del consejo de administración de la Sociedad y personas vinculadas a los mismos conforme a lo previsto en el artículo 231 LSC, (ii) accionistas titulares de un 5% o más de los derechos de voto de la Sociedad y/o representados en el consejo de

administración de la Sociedad, así como cualquier entidad dependiente suya, con un objeto social análogo al de Silicius, (iii) miembros del equipo directivo de la Sociedad, así como una entidad que esté directa o indirectamente controlada por un miembro del equipo directivo de la Sociedad, o que se haya creado para beneficio de dicha persona, o cuyos intereses económicos sean en gran medida equivalentes a los de dicha persona, (iv) cualquier entidad asesorada o gestionada por la misma sociedad o grupo de sociedades que tenga encomendada en cada momento la gestión inmobiliaria y el desarrollo y ejecución de oportunidades de inversión y desinversión de la Sociedad; o (v) cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, adoptadas de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad.

- "**Reglamento de Abuso de Mercado**", al Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado
- "**LMVSI**", a la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Política es de aplicación a la Sociedad así como las sociedades del Grupo Silicius, existentes en la actualidad o que se constituyan en el futuro, y vincula a todo su personal, independientemente de la posición y función que desempeñe.

Por consiguiente, la Sociedad se compromete a:

(A) dar traslado de la Política a las sociedades pertenecientes al Grupo Silicius a la mayor brevedad, con el objeto de que, en el seno de los órganos de administración de éstas, se tome razón de la presente Política y se manifieste la adhesión a éste por parte de la sociedad correspondiente en los mismos términos y condiciones acordados; e

(B) implementar todas las medidas necesarias y convenientes, para que dichas sociedades respeten y cumplan los principios, compromisos y disposiciones que se recogen en la presente Política.

4. OBLIGACIÓN DE COMUNICACIÓN PREVIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

La Parte Vinculada comunicará, por escrito, al secretario del consejo de administración de la Sociedad, que lo reportará a su vez al equipo directivo y al comité de compliance de Silicius, cualquier operación que tenga intención de llevar a cabo con la Sociedad y que constituya una Operación Vinculada sujeta a autorización por el consejo de administración o por la junta general de la Sociedad (la "**Comunicación Previa**"). Adicionalmente, cualquier operación que el equipo directivo y/o gestor de la Sociedad tenga intención de llevar a cabo y que pueda ser considerada como Operación Vinculada conforme a la definición del apartado 2 anterior, deberá también ser objeto de una Comunicación Previa.

La Parte Vinculada y la Sociedad deberán hacer constar, de forma clara e inequívoca y en cada una de sus respectivas Comunicaciones Previas, las condiciones de la operación objeto de controversia, y

deberán incluir una declaración responsable que confirme la existencia de un conflicto de interés en relación con la misma y justifique si la operación proyectada se realizaría en Condiciones de Mercado, tal y como se define en el apartado 2, y respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas de la Sociedad.

5. DOSSIER INFORMATIVO

5.1 ÁMBITO OBJETIVO

Como paso previo al sometimiento al órgano competente de la Sociedad de la decisión relativa a la aprobación de Operación Vinculada, y tras recibir y analizar la Comunicación Previa, el equipo directivo y/o gestor de la Sociedad deberá elaborar un dossier informativo (el "**Dossier Informativo**") sobre la Operación Vinculada de que se trate que recoja la información necesaria para que la misma se pueda aprobar por el órgano competente mediante una decisión plenamente informada.

5.2 CONTENIDO

El Dossier Informativo deberá contener, al menos, la siguiente información, sin perjuicio de aquellos otros extremos adicionales que se consideren necesarios caso a caso para la adecuada comprensión de la Operación Vinculada por el órgano competente:

(A) Las Comunicaciones Previas de las Partes Vinculadas y la Sociedad (o la Comunicación Previa de la Parte Vinculada y una declaración de la Sociedad haciendo suyo el contenido de la Comunicación Previa de la Parte Vinculada).

(B) Descripción detallada de la Operación Vinculada, incluyendo naturaleza, términos, contenido, efectos y objetivos.

(C) Documentación, materiales e información relevante en relación con la Operación Vinculada.

(D) Estimación del valor de la Operación Vinculada.

(E) Análisis comparativo de los términos y condiciones de la Operación Vinculada respecto a operaciones de características similares negociadas entre partes independientes, y en particular, si la Operación Vinculada se realizaría en Condiciones de Mercado.

(F) El Informe de Experto, si fuera el caso, y el Informe del Comité de Compliance.

5.3 PLAZO

Con carácter general, el equipo directivo y/o gestor de la Sociedad deberá elaborar el Dossier Informativo dentro de los 15 días naturales siguientes a la recepción de la Comunicación Previa de la Parte Vinculada o la emisión de la Comunicación Previa de la Sociedad (lo que ocurra primero). Excepcionalmente, a petición del equipo directivo en caso de que concurran causas justificadas que se puedan apreciar caso a caso, el plazo se podrá: (i) reducir a 7 días naturales, en caso de urgencia en la tramitación del Dossier Informativo por motivos fundados, entre otros, el interés comercial suscitado entre las partes implicadas en la operación proyectada o el grado de avance del proyecto en cuestión, o (ii) ampliar a 30 días

naturales, en caso de especial complejidad de la Operación Vinculada (incluyendo la necesidad de preparar un Informe de Experto).

6. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE

En paralelo a la elaboración del Dossier Informativo, se requerirá un informe de experto independiente designado por la Sociedad (el "**Informe de Experto**") si (i) la operación supera el 10 % del total activo del último balance anual aprobado de Silicius, y por tanto su aprobación es competencia de la junta general conforme a lo previsto en el apartado 8.1(A); (ii) si el equipo directivo y/o gestor lo considera pertinente a los efectos de la elaboración del Dossier Informativo; o (iii) si así lo estima oportuno, sin necesidad de justificación adicional, el comité de compliance de Silicius.

La tipología del Informe de Experto dependerá de las particularidades de la Operación Vinculada, pudiendo requerirse, entre otros, un informe de valoración para determinar un rango de valor razonable de la contraprestación de la Operación Vinculada o un informe de los términos y condiciones contractuales de la Operación Vinculada (incluyendo, a título enunciativo, régimen de responsabilidad, garantías, forma de pago, etc.) a fin de analizar su razonabilidad respecto de operaciones en el sector inmobiliario negociadas en condiciones de mercado entre partes independientes.

La existencia del Informe de Experto habilita, a petición del equipo directivo y/o gestor o del comité de compliance, la dilatación de los plazos mínimos previstos para la elaboración del Dossier Informativo prevista en el apartado 5.3 hasta 30 días naturales.

7. INFORME DEL COMITÉ DE COMPLIANCE

El comité de compliance de Silicius deberá elaborar un informe detallado en el que verifique que se ha dado cumplimiento a los requisitos previstos en esta Política relacionados con la preparación de información, asesoramiento externo y supervisión para la aprobación de Operaciones Vinculadas (el "**Informe del Comité de Compliance**"). En concreto y, entre otros, el Informe del Comité de Compliance se pronunciará sobre la completitud del Dossier Informativo, la pertinencia de solicitar el Informe de Experto, si fuera el caso, y el cumplimiento de los plazos previstos en la presente Política.

En el caso de que algún miembro del Comité de Compliance se considere Parte Vinculada respecto a la Operación Vinculada a la que se refiere el Informe de Compliance, éste será aprobado por el Presidente del Consejo de Administración de Silicius.

8. APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN VINCULADA POR EL ÓRGANO COMPETENTE

8.1 ÓRGANO COMPETENTE

La decisión sobre la aprobación de la Operación Vinculada deberá elevarse al órgano competente de la Sociedad, que será:

(A) la junta general de accionistas de la Sociedad en el caso de que el valor de la Operación exceda el umbral del 10% del total activo del último balance anual aprobado; y

(B) en el resto de casos, el consejo de administración de la Sociedad, sin posibilidad de delegación.

La eventual decisión positiva del órgano competente autorizando la Operación Vinculada sentará los principios generales de la transacción proyectada, que deberán orientar la configuración de los negocios jurídicos y el contenido de los contratos a suscribir por la Sociedad u otras sociedades del Grupo Silicius con la Parte Vinculada.

Tras autorizar la Operación Vinculada, el órgano competente podrá facultar a cualquier miembro del equipo directivo de la Sociedad (a excepción de cualquier miembro que se encuentre en una situación de conflicto de interés en el marco de la Operación Vinculada proyectada) para que pueda adoptar cuantas decisiones, suscribir cuantos documentos públicos o privados y realizar cuantos actos de cualquier índole sean necesarios o meramente convenientes para la más completa ejecución y desarrollo del acuerdo adoptado por el consejo de administración o por la junta general, según sea el caso.

8.2 PLAZO DE CONVOCATORIA DE REUNIÓN DEL ÓRGANO COMPETENTE

De tratarse de una Operación Vinculada cuya decisión sea competencia del consejo de administración de la Sociedad, el Dossier Informativo (incluyendo el Informe de Experto, si fuera el caso, y el Informe del Comité de Compliance) se pondrá a disposición de los consejeros de la Sociedad con una antelación no inferior a 5 días a la fecha de celebración de la pertinente reunión del consejo de administración. Para la aprobación de una Operación Vinculada no podrá recurrirse al procedimiento por escrito y sin sesión, favoreciéndose la reunión presencial de los miembros del consejo de administración.

En caso contrario, de tratarse de una Operación Vinculada cuya decisión sea competencia de la junta general, el Dossier Informativo (incluyendo el Informe de Experto, si fuera el caso, y el Informe del Comité de Compliance) se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad junto con la convocatoria de la reunión conforme a los plazos previstos en la Ley de Sociedades de Capital o los estatutos sociales de la Sociedad.

8.3 VOTACIÓN

La aprobación de Operaciones Vinculadas cuya competencia sea de la junta general o del consejo de administración de la Sociedad requerirá el voto favorable de las mayorías exigidas en cada caso por la Ley de Sociedades de Capital o los estatutos sociales de la Sociedad, y será de aplicación en cuanto a la eventual necesidad de abstención de voto el régimen general de operaciones vinculadas previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

En el caso de que la aprobación de la Operación Vinculada se dilucide en sede del consejo de administración, los consejeros que se encuentren en una situación de conflicto de interés deberán ausentarse en la deliberación para garantizar la independencia de los restantes consejeros.

9. RÉGIMEN DE PUBLICIDAD REFORZADO

Como complemento a la información que se incluye en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes, la Sociedad deberá anunciar públicamente, a más tardar en el momento de su celebración, las Operaciones Vinculadas que realice directamente o a través de sociedades del Grupo Silicius y que alcancen o superen, respecto al último balance anual aprobado:

a) el 5 por ciento del total de las partidas del activo, o

b) el 2,5 por ciento del importe anual de la cifra anual de negocios.

El anuncio deberá insertarse en un lugar fácilmente accesible de la página web de la Sociedad y será comunicado al mercado para su difusión pública, y acompañado del Informe de Experto, si fuera el caso, así como incluir, como mínimo, la siguiente información:

a) información sobre la naturaleza de la Operación Vinculada y de la relación con la Parte Vinculada,

b) la identidad de la Parte Vinculada,

c) la fecha y el valor o importe de la contraprestación de la Operación Vinculada, y

d) aquella otra información necesaria para valorar si la Operación Vinculada es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas.

Lo previsto en el presente apartado se entenderá sin perjuicio de las normas sobre difusión pública de la información privilegiada establecidas en el artículo 17 del Reglamento de Abuso de Mercado y el artículo 227 LMVSI.

10. ACTUALIZACIÓN Y REVISIÓN DE LA POLÍTICA

Esta Política será revisada y actualizada cuando proceda, con el fin de adaptarla a los cambios que puedan surgir en el modelo de negocio o en el contexto donde opere la Sociedad, garantizando en todo momento su efectiva implantación.

Los términos de la presente Política solo podrán ser modificados por acuerdo del consejo de administración, previo informe favorable del comité de compliance de Silicius. A estos efectos se entenderá por “modificación” cualquier novación, ampliación, supresión o sustitución del contenido de la presente Política independientemente de la forma en que sea realizada. La Sociedad se compromete expresamente a dar traslado de las modificaciones a la Política a las sociedades del Grupo Silicius a la mayor brevedad tras el acuerdo de la modificación, a efectos de su adhesión a éste.

11. CONTROL

La Sociedad encomendará al comité de compliance de la Sociedad el seguimiento y la supervisión del cumplimiento de lo establecido en la presente Política. Para el mejor cumplimiento de estas funciones, y sin perjuicio de otros cometidos previstos en la presente Política, los que le asigne el consejo de administración o que se contengan en el reglamento del consejo de administración, el comité de compliance tendrá las siguientes facultades:

(A) Revisar el cumplimiento de la regulación establecida en la Política en relación con todos los ámbitos que esta contempla.

(B) Informar, cuando así lo estime conveniente, al consejo de administración sobre las recomendaciones que estime oportunas para mejorar la aplicación y el cumplimiento de lo

establecido en la presente Política, con el objetivo continuado de mejorar la transparencia y cumplir con los principios establecidos anteriormente.

(C) Emitir un informe cuando se proponga cualquier modificación en los términos de la presente Política, conforme a lo previsto en el apartado 10.

(D) Hacer recomendaciones y formular propuestas de mejora en el marco de sus competencias.

(E) Recabar la información y entrevistarse con las personas que consideren necesario para llevar a cabo las funciones que se le encomienda en la presente Política. Estas personas podrán pertenecer a Sociedad o ser asesores externos. Adicionalmente, el comité de compliance podrá contratar para que la asista en sus funciones, si así lo considerara oportuno, a asesores o expertos independientes.

12. JERARQUÍA Y SUPLETORIEDAD

En caso de discrepancia entre esta Política y la normativa legal aplicable, los estatutos sociales o el reglamento interno de conducta del mercado de valores de la Sociedad, prevalecerán éstos sobre la Política.

13. DOCUMENTACIÓN PREVIA

Cualquier política, protocolo o documento interno anterior, cualquiera que sea su naturaleza, que pudiera haber sido aprobado por la Sociedad en materia de gestión de conflictos de interés y operaciones vinculadas queda expresamente sustituido por la presente Política. En particular, la presente Política deja sin efecto la política de gestión de conflictos de interés aprobada por el consejo de administración de la Sociedad con fecha 29 de julio de 2021.

14. INTERPRETACIÓN

Esta Política se interpretará de conformidad con las normas legales, los estatutos sociales y demás normativa interna que resulte aplicable a Silicius en cada momento y atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad, correspondiendo al comité de compliance de la Sociedad, la facultad de resolver las dudas interpretativas que pudieran suscitarse en su aplicación.

* * *