

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE EMISIÓN PARA LA INCORPORACIÓN AL SISTEMA MULTILATERAL DE NEGOCIACIÓN OPERADO POR EUROPEAN DIGITAL SECURITIES EXCHANGE, S.V., S.A. (PORTFOLIO STOCK EXCHANGE) CON MOTIVO DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL SOCIAL DE



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Calle León y Castillo, 421, 5ª planta, letra A, 35007, Las Palmas de Gran Canaria (España)

www.orionsocimi.com

("ORION", el "Emisor" o la "Sociedad")

30 de junio de 2026

Preparado por



como SMN Advisor

www.abbacomarkets.com

Código de campo cambiado

Código de campo cambiado

El presente Documento de Emisión se ha elaborado con motivo de la incorporación al segmento de Renta Variable de Portfolio Stock Exchange, sistema multilateral de negociación, de todas las acciones emitidas por el Emisor.

La información contenida en el Documento de Emisión o en el Folleto de Oferta Actualizado es completa, conforme a la realidad y no omite datos relevantes necesarios para que los inversores tomen una decisión de inversión informada.

Los inversores deben leer el Folleto de Oferta o el Documento de Emisión Actualizado (según proceda) en su totalidad antes de tomar cualquier decisión de inversión, y se recomienda que cuenten con el asesoramiento de un profesional independiente experto en la materia cuando inviertan en sociedades negociadas en sistemas multilaterales de negociación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.1 del Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, la responsabilidad de la elaboración de la información pública relativa a los Emisores de los instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación deberá recaer, al menos, sobre el Emisor y los miembros de su órgano de administración, quienes serán responsables de todos los daños y perjuicios que hayan causado a los titulares de instrumentos financieros, de conformidad con la legislación mercantil aplicable a dicho Emisor, como consecuencia de que la información no ofrezca una imagen fiel del Emisor.

Ni Portfolio Stock Exchange ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o realizado ningún tipo de verificación en relación con el contenido del Documento de Emisión o del Documento de Emisión Actualizado (según proceda). Portfolio Stock Exchange se limita a comprobar que se ha cumplimentado la información requerida para el registro de instrumentos financieros.

Abbaco Markets declara que el Emisor cumple los requisitos de incorporación exigidos por el Reglamento de la Portfolio Stock Exchange y que la información del Emisor no omite datos relevantes para que el inversor pueda formarse un juicio de valor sobre los instrumentos financieros ofertados.

1. Resumen	<u>46</u>
1.1. Datos identificativos del Emisor	<u>46</u>
1.2. Identificación de las personas responsables de la redacción del Documento de Emisión Actualizado	<u>46</u>
1.3. Objeto del presente Documento de Emisión Actualizado y referencia al Documento de Emisión original	<u>57</u>
1.4. Motivos de la actualización del documento de emisión original	<u>57</u>
1.5. Descripción de la actividad del Emisor	<u>79</u>
1.6. Indicación del precio de referencia por acción y de la metodología utilizada para su cálculo.	<u>79</u>
1.7. Identificación de los factores de riesgo del Emisor para los inversores	<u>840</u>
1.8. Parámetros más relevantes de la información financiera del Emisor	<u>911</u>
1.9. Estructura accionarial del Emisor	<u>1012</u>
1.10. Información sobre el número, valor nominal, clase y demás circunstancias de las acciones que se emitan.	<u>1113</u>
2. Información sobre el Emisor	<u>1113</u>
2.1. Datos corporativos del Emisor	<u>1113</u>
2.2. Identificación del objeto social del Emisor	<u>1214</u>
2.3. Identificación de las personas responsables de la redacción de la información contenida en el Documento de Emisión Actualizado	<u>1315</u>
2.4. Descripción de la actividad del Emisor y ventajas competitivas	<u>1416</u>
2.5. Estrategia de inversión	<u>1517</u>
2.6. Identificación del auditor	<u>1719</u>
2.7. Identificación y descripción de los activos inmobiliarios propiedad del Emisor.	<u>1719</u>
2.8. Procedimientos judiciales	<u>1920</u>
2.9. Información financiera y fiscal	<u>1921</u>
2.10. Grupo de empresas	<u>2426</u>
2.11. Identificación de los proveedores críticos para el Emisor	<u>2426</u>
2.12. Órganos de control interno	<u>2628</u>
2.13. Descripción de la política de distribución de dividendos	<u>2628</u>

2.14. Previsiones empresariales y financieras	2729
2.15. Ratios financieros y operativos	2729
2.16. Información sobre las operaciones con partes vinculadas	2830
2.17. Órgano de gestión del Emisor	3032
2.18. Régimen de compensación	3032
2.19. Estructura del capital social	3133
2.20. Junta General de Accionistas y Consejo de Administración	3133
2.21. Proveedor de liquidez	3133
3. Información sobre las acciones	3134
3.1. Acciones del Emisor	3134
3.2. Free Float	3335
3.3. Acuerdos de accionistas	3335
3.4. Cualquier otra circunstancia relevante que afecte a las acciones o a su libre transmisibilidad o ejercicio de derechos.	3335
4. Identificación de los factores de riesgo	3436
4.1. Riesgos asociados a la actividad inmobiliaria	3436
4.2. Riesgos operativos	3638
4.3. Riesgos financieros	4042
4.4. Riesgos jurídicos y reglamentarios	4244
4.5. Riesgos de mercado	4446

1. Resumen

1.1. Datos identificativos del Emisor

I. Razón social

Orion Rental SOCIMI, S.A.

II. Nombre comercial

ORION RENTAL

III. Datos de inscripción

El Emisor está inscrito en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 2.325, libro 0, folio 218, hoja GC-61410, inscripción 1.

IV. Dirección de la empresa

Calle León y Castillo, número 421, planta 5ª, letra A, 35007, Las Palmas de Gran Canaria.

V. Forma jurídica

El Emisor es una sociedad anónima española acogida al Régimen especial de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

VI. Código LEI

9598000FFF47JLDYKR91

VII. Código ISIN

ES0105829008

VIII. Página web

www.orionsocimi.com

1.2. Identificación de las personas responsables de la redacción del Documento de Emisión Actualizado

El presente Documento de Emisión Actualizado ha sido redactado y preparado por Abbaco Markets (www.abbacomarkets.com) previa consulta al Consejo de Administración y Management del Emisor y con su aportación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Mercados de Valores y Servicios de Inversión, la responsabilidad de la elaboración de la información pública relativa a los Emisores de los instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación deberá recaer, al menos, sobre el Emisor y los miembros de su órgano de administración, quienes serán responsables de todos los daños y perjuicios que hayan causado a los titulares de instrumentos

financieros, de conformidad con la legislación mercantil aplicable a dicho Emisor, como consecuencia de que la información no ofrezca una imagen fiel del Emisor.

En relación con lo anterior, el Consejo de Administración asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Emisión Actualizado y declara que la información contenida en el mismo es, según su leal saber y entender, conforme a la realidad y no incurre en ninguna omisión material.

1.3. Objeto del presente Documento de Emisión Actualizado y referencia al Documento de Emisión original

El presente Documento de Emisión Actualizado tiene por objeto actualizar la información de la Sociedad con carácter previo a la ampliación de capital que se ejecutará en julio de 2026, en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración del Emisor con fecha 30 de junio de 2026 por delegación aprobada por la Junta General de Accionistas del Emisor el 26 de diciembre de 2025. Esta revisión da continuidad al Documento de Emisión original, publicado con fecha 7 de noviembre de 2024 con motivo de la admisión a cotización de las acciones del Emisor en Portfolio Stock Exchange (en adelante “PSE”).

En cumplimiento de la normativa de PSE y con el objeto de garantizar la debida transparencia, esta actualización recoge la situación actual de la Sociedad, complementando o sustituyendo, según el caso, el contenido del Documento de Emisión original. Tanto la versión original como la presente actualización, junto con la información financiera y corporativa relevante, se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad (www.orionsocimi.com) y en la plataforma de PSE

(<https://portfolio.exchange/portfolio-market/orion-rental-socimi-ORIO-ES0105829008-19>)

Código de campo cambiado

1.4. Motivos de la actualización del documento de emisión original

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó, el 26 de diciembre de 2025, aumentar el capital social en 3.358.210 euros (con importe total de emisión (valor nominal y prima) de 4.500.001,40 euros), mediante la emisión y puesta en circulación de 3.358.210 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representados por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.000.001 al 13.358.210, ambos inclusive. Se comunicó debidamente al mercado a través de la correspondiente Otra Información Relevante (OIR) publicada el 31 de diciembre de 2025.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó que el aumento de capital social (el “Aumento de Capital”) se lleve a cabo en dos tramos, que se ejecutarán de manera separada:

- Un primer aumento de capital, por importe de 1.865.672.00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima de emisión) de 2.500.000,48 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de 1.865.672 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.000.001 al 11.865.672, ambos inclusive.

Conforme a lo antes señalado, las nuevas acciones se emiten por un valor de emisión (valor nominal más prima de emisión) de 1,34 euros por acción. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total máximo correspondiente a la totalidad de las 1.865.672 acciones nuevas a ser emitidas en el primer aumento de capital asciende a 634.328,48 euros, siendo el valor de emisión total máximo (nominal más prima de emisión) del aumento propuesto de 2.500.000,48 euros.

En consecuencia, el capital social después de la ejecución completa del primer tramo del Aumento de Capital ascendería a 11.865.672 euros; y

- Un segundo aumento de capital, por importe de 1.492.538,00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima de emisión) de 2.000.000,92 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de 1.492.538 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente, en su caso, del 11.865.673 al 13.358.210, ambos inclusive (o siguiendo la numeración correlativa que corresponda en caso de suscripción incompleta del primer aumento de capital).

Las nuevas 1.492.538 acciones se emiten asimismo por un valor de emisión máximo (valor nominal más prima de emisión) de 1,34 euros por acción. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total máximo correspondiente a la totalidad de las 1.492.538 acciones nuevas a ser emitidas en el segundo aumento de capital asciende a 507.462,92 euros, siendo el valor de emisión total máximo (valor nominal más prima de emisión) del aumento propuesto de 2.000.000,92 euros.

En consecuencia, el capital social después del Aumento de Capital, asumiendo la ejecución completa del mismo ascendería a 13.358.210 euros

Esta actualización del Documento de Emisión original responde a la ejecución del primer tramo del Aumento de Capital.

Las nuevas acciones se emiten por un valor de emisión de 1,34 euros por acción (1,00 euros de valor nominal y 0,34 euros de prima de emisión), que se corresponde con el valor de admisión a negociación en PSE de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas del Emisor delegó en favor del Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, la facultad de determinar la fecha de ejecución del Aumento de Capital, así como la ejecución de uno o de los dos tramos en que se dividió el mismo y que se han indicado anteriormente, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acuerdo el 26 de diciembre de 2025, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno, en su caso, en relación con el o los tramos no ejecutados.

El Consejo de Administración ha acordado la ejecución del primer tramo del Aumento de Capital social (según se describe a continuación) en su reunión de 30 de junio de 2026, celebrada con carácter previo

a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la misma fecha, que tomará razón de la mencionada ejecución.

Según ha quedado señalado, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejecutar el referido primer tramo de la Ampliación de Capital, que se llevará a cabo mediante una emisión de acciones con cargo a aportaciones dinerarias, con el correspondiente reconocimiento del derecho de suscripción preferente. Para dichos derechos se solicitará su admisión a negociación en PSE durante un periodo de 8 días hábiles bursátiles (7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 y 16 de julio de 2026), permitiendo así la participación de los socios actuales y, en su caso, la entrada de nuevos inversores en la Sociedad.

Tras la ejecución de la ampliación de capital se publicará la correspondiente OIR con el fin de reflejar la estructura accionarial resultante y los términos definitivos de la emisión.

1.5. Descripción de la actividad del Emisor

La actividad del Emisor, descrita en detalle en la sección 2.4 de este Documento de Emisión Actualizado, consiste fundamentalmente en invertir en activos inmobiliarios en España, para cederlos en arrendamiento a largo plazo. Concretamente, ORION, la primera SOCIMI de Canarias, ha centrado su ámbito de actuación en la promoción de viviendas protegidas para su alquiler asequible de larga duración en las Islas Canarias.

La cartera de la Sociedad quedó inicialmente constituida por una promoción abandonada en fase de rehabilitación en el sur de Tenerife (Granadilla de Abona), compuesta por 9 edificios de viviendas (con sus correspondientes unidades vinculadas) y locales comerciales. En virtud de las decisiones adoptadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de diciembre de 2025 — y comunicadas al mercado mediante OIR el 31 de diciembre de 2025 —, la Sociedad ha procedido a la venta de las 38 viviendas correspondientes a dos de los edificios (los denominados edificios A y B), incluyendo sus respectivos anejos (plazas de garaje y trasteros) y excluyendo los locales comerciales de dichos bloques.

En consecuencia, la actividad actual se concentra en la gestión y terminación de la rehabilitación del resto de los activos de la promoción para su puesta en explotación, que se prevé tenga lugar a corto plazo, cuya descripción técnica y estado actual se detallan en la sección 2.7.

1.6. Indicación del precio de referencia por acción y de la metodología utilizada para su cálculo.

El precio por acción de la Ampliación de Capital se ha fijado en 1,34 euros. Este valor mantiene la referencia establecida en el momento de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en PSE y ha sido el criterio utilizado para determinar el precio de emisión en el primer tramo del Aumento de Capital cuya ejecución ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 30 de junio de 2026 y que se ejecutará en julio de 2026, que motiva la presente actualización del Documento de Emisión.

Dicho precio de referencia ha sido determinado tomando como base el valor nominal de las acciones (1,00 euro) más una prima de emisión de 0,34 euros por acción. Esta metodología asegura la consistencia con las valoraciones previas de la Sociedad y garantiza un marco de referencia estable

para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente y la negociación de las nuevas acciones en el mercado.

1.7. Identificación de los factores de riesgo del Emisor para los inversores

Los riesgos que se han identificado son los siguientes:

- a) Escenario económico y otros riesgos asociados a la actividad inmobiliaria
 - i. Sector cíclico.
 - ii. Riesgo derivado de la posible fluctuación de la demanda de inmuebles y la consiguiente disminución de los precios de alquiler.
 - iii. Grado de liquidez de las inversiones.
 - iv. Riesgo de que las propiedades queden vacías.
 - v. Riesgos relacionados con el cobro de rentas de los activos y la recuperación de la propiedad.
 - vi. Competencia
- b) Riesgos operativos
 - i. Riesgo de gestión.
 - ii. Riesgo asociado a la valoración de activos.
 - iii. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios ya adquiridos por motivos exógenos a la Sociedad
 - iv. Riesgo de daños materiales.
 - v. Riesgo de transición.
 - vi. Grado de concentración - sector, geográfica.
 - vii. Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes
 - viii. Retrasos a la hora de conseguir las pertinentes autorizaciones y licencias
 - ix. Retrasos derivados de eventualidades ligadas al proceso de construcción/rehabilitación de los inmuebles
 - x. Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios, relativo a retrasos y extra-costes en el desarrollo de los proyectos de construcción/rehabilitación de los inmuebles que se destinarán al arrendamiento, en cualquiera de sus fases, respecto a lo planificado y presupuestado

- xi. Riesgo de ocupación ilegal

c) Riesgos financieros

- i. Falta de capacidad para obtener financiación destinada a nuevas inversiones.
- ii. Gestión de la deuda y tipo de interés asociado.
- iii. Dependencia del cumplimiento de condiciones del préstamo participativo convertible.
- iv. Declaraciones prospectivas.

d) Riesgos jurídicos y reglamentarios

- i. Riesgo reglamentario.
- ii. Riesgos relacionados con la aplicación del régimen SOCIMI, los cambios en la legislación fiscal (incluidos los cambios en el régimen fiscal de las SOCIMI) y la pérdida del régimen SOCIMI.
- iii. Riesgo de pérdida cualificada de la subvención pública.
- iv. Riesgo de litigios.
- v. Falta de liquidez para el pago de dividendos.

e) Riesgos asociados al mercado bursátil

- i. Volatilidad y liquidez de las acciones.
- ii. Probabilidad de sufrir pérdidas en la inversión.

1.8. Parámetros más relevantes de la información financiera del Emisor

Las cuentas anuales auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2023 se incorporaron en el Documento de Emisión original y se encuentran publicadas, junto con las relativas a los ejercicios 2024 y 2025, tanto en la página web del Emisor como en la plataforma de PSE.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 (que se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad convocada para el 30 de junio de 2026), de acuerdo con el informe de auditoría emitido por ERNST AND YOUNG, S.L., el auditor del Emisor, ofrecen una imagen fiel del valor patrimonial neto y de la situación financiera del Emisor. A continuación, se presentan las cifras clave:

DATOS SELECCIONADOS	31/12/2025
CUENTA DE RESULTADOS	

Resultado de explotación	2.241.284,38
Beneficio neto	1.425.363,73
BALANCE	
Inmovilizado material	18.892.666,49
Total activos no corrientes	18.893.472,50
Tesorería	109.733,35
Total activo circulante	3.763.524,07
Capital	10.000.000
Prima de emisión	1.509.615,86
Patrimonio neto total	12.335.910,56
Total pasivo no corriente	6.295.800,01
Total pasivo corriente	4.025.286,00

La sección 2.9 incluye información financiera más detallada del Emisor.

1.9. Estructura accionarial del Emisor

A la fecha del presente Documento de Emisión Actualizado, el capital social de la Sociedad se encuentra representado por 10.000.000 acciones nominativas, de un euro (1 euro) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Como resultado de la ejecución del primer tramo del Aumento de Capital aprobada por el Consejo de Administración del Emisor en reunión celebrada el 30 de junio de 2026 y que se ejecutará en julio de 2026, se emitirán e incorporarán a negociación un máximo de 3.358.210 nuevas acciones de un euro (1,00 euro) de valor nominal.

Actualmente, el accionariado de la Sociedad está compuesto por 67 accionistas, no teniendo ninguno de ellos una participación en el capital social de la compañía superior al 25%, según el siguiente detalle:

Accionista	Acciones	%
Global Mergers Acquisitions Canarias S.L.	1.000.000	10,00%
Valsons Soluciones, S.L.	574.627	5,75%
Anca Activos, S.L.	522.388	5,22%
Central de Compras de Supermercados Canarios, S.L.	500.000	5,00%
Cajasiete, Caja Rural, S.C.C.	500.000	5,00%
Construcciones Acosta Matos, S.A.	500.000	5,00%
Erga Proyectos e Inversiones, S.L.	500.000	5,00%
Framatea, S.L.	500.000	5,00%
Transportes Antonio Díaz Hernández, S.L.	500.000	5,00%
Supermercados Mogán, S.L.	500.000	5,00%
Pama e Hijos, S.A.	500.000	5,00%
56 accionistas restantes	3.902.985	39,03%
Total	10.000.000	100,00%

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

Tras la efectiva ejecución del primer tramo de la Ampliación de Capital, objeto del acuerdo del Consejo de Administración de 30 de junio de 2026 referido en la sección 1.9 anterior, se emitirán hasta un máximo de 1.865.672 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas del 10.000.001 al 11.865.672, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación.

En consecuencia, el capital social de ORION, tras la ejecución del mencionado primer tramo de la Ampliación de Capital, ascenderá a un máximo de 11.865.672 euros, dividido en un máximo de 11.865.672 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, numeradas, en su caso, del 1 al 11.865.672, ambas inclusive (las "Acciones"). Las Acciones son de una única clase y serie y confieren al accionista del Emisor los mismos derechos políticos y económicos.

Las Acciones del Emisor están representadas mediante anotaciones en cuenta, y Euroclear France, S.A., sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación francesa, con domicilio social en 10 Place de la Bourse, 75002 Paris, Francia ("Euroclear France"), es la entidad encargada de llevar los registros contables correspondientes a las acciones representadas mediante anotaciones en cuenta.

2. Información sobre el Emisor

2.1. Datos corporativos del Emisor

ORION RENTAL SOCIMI, S.A., con Número de Identificación Fiscal A13951348 es una sociedad anónima española acogida al régimen fiscal especial aplicable a las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), el equivalente español a otros fondos de inversión inmobiliaria ("REIT") existentes en otras jurisdicciones.

ORION tiene su domicilio social en la calle León y Castillo, número 421, planta 5ª, letra A, 35007, Las Palmas de Gran Canaria.

El Emisor está inscrito en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 2.325, libro 0, folio 218, hoja GC-61410, inscripción 1.

La Sociedad se constituyó el 16 de junio de 2023 mediante escritura pública de constitución otorgada por el Notario del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias D. Alberto Blanco Pulleiro, con número de protocolo 1.699 de sus registros oficiales.

El histórico de la estructura de capital de la Sociedad, incluyendo su constitución y las ampliaciones anteriores al 26 de diciembre de 2025, se encuentra detallado en el Documento de Emisión original, disponible para su consulta en la página web corporativa y en la plataforma de PSE.

Con fecha 26 de diciembre de 2025 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda aumentar el capital social en 3.358.210 euros (con importe total de emisión (valor nominal y prima) de 4.500.001,40 euros), mediante la emisión y puesta en circulación de 3.358.210 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en

circulación, representados por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.000.001 al 13.358.210, ambos inclusive, delegando en todo caso su ejecución en el Consejo de Administración de la Sociedad.

Se acordó por la Junta General de Accionistas del Emisor que el Aumento de Capital se lleve a cabo en dos tramos, que se ejecutarán de manera separada:

- Un primer aumento de capital, por importe de 1.865.672.00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima de emisión) de 2.500.000,48 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de 1,865.672 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.006.001 al 11.865.672, ambos inclusive.
- Un segundo aumento de capital, por importe de 1.492.538,00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima de emisión) de 2.000.000,92 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de 1.492.538 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente, en su caso, del 11.865.673 al 13.358.210, ambos inclusive (o siguiendo la numeración correlativa que corresponda en caso de suscripción incompleta del primer aumento de capital).

La Junta General de Accionistas del Emisor delegó en favor del Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, la facultad de determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital, así como la ejecución de uno o de los dos tramos en que se dividió el Aumento de Capital conforme a lo antes señalado, en todo caso dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acuerdo, esto es, 26 de diciembre de 2025, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno, en su caso, en relación con el o los tramos no ejecutados.

2.2. Identificación del objeto social del Emisor

La actividad principal del Emisor, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Sector Inmobiliario ("Ley SOCIMI"), consiste en la adquisición de inmuebles urbanos para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 3 de los Estatutos, que establece lo siguiente:

Artículo 3 - Objeto social

La Sociedad tendrá por objeto:

- 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 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.*
- b) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en*

territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- c) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, o la norma que la sustituya en el futuro.*
- 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.*
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, (incluye, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

Las actividades enumeradas podrán desarrollarse, total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto social idéntico o análogo.

La Sociedad podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la Ley 11/2009 o la normativa que la sustituya en el futuro.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

En particular, se hace constar que en el caso de que dichas actividades pudieran estar afectadas por la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales, la Sociedad queda fuera del ámbito de aplicación de dicha ley, en el sentido de que dichas actividades no serían ejercitadas directamente por la Sociedad, sino que ésta serviría de intermediaria entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de la prestación de dichas actividades profesionales.

2.3. Identificación de las personas responsables de la redacción de la información contenida en el Documento de Emisión Actualizado

De conformidad con el artículo 71 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Mercados de Valores y Servicios de Inversión, la responsabilidad de la elaboración de la información pública relativa a los emisores de instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación corresponderá, al menos, al Emisor y a los miembros de su órgano de administración, quienes responderán de todos los daños y perjuicios causados a los tenedores de instrumentos financieros, de conformidad con la

legislación mercantil aplicable a dicha Sociedad Emisora, como consecuencia de que la información facilitada no refleje la imagen fiel de la Sociedad Emisora.

En relación con lo anterior, D. Víctor Martí Gilabert, D. Ángel Medina Padrón, D. Francisco López González, D. Anil Partap Harjani, D. Óscar Díaz Mellán, D. Jesús Díaz Quintana, D. Manuel Padrón Padrón, D. José Daniel Acosta Matos, D. Francisco Mario Matos Matas y D. Enrique Guerra Suárez, en su calidad de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Emisora, nombrados en virtud del Acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas adoptado el 16 de febrero de 2024, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Emisión Actualizado y declaran que la información contenida en el mismo, según su leal saber y entender, describe fielmente los hechos y no incluye ninguna omisión material que permita a los inversores tomar una decisión de inversión informada.

2.4. Descripción de la actividad del Emisor y ventajas competitivas

La actividad de la Sociedad consiste en la inversión en activos inmobiliarios en España para su posterior arrendamiento a largo plazo. Concretamente, ORION enfoca su estrategia en la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler asequible de larga duración en las Islas Canarias, con el objetivo de contribuir al acceso a una vivienda digna y asequible para los residentes canarios, manteniendo la propiedad en manos locales.

ORION permite, además, encauzar la inversión del incentivo de la reserva para inversiones en Canarias (la “RIC”) desde aquellos contribuyentes que carecen de proyectos propios donde invertir hacia una nueva fórmula de inversión inmobiliaria que proporciona una clara utilidad social para las Islas: la promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento al amparo del Plan de Vivienda de Canarias. Y lo hace desde el convencimiento de que la vivienda de alquiler asequible en Canarias es una prioridad.

Al tratarse de viviendas protegidas de promoción privada destinadas al arrendamiento asequible, los potenciales arrendatarios en cuestión deben cumplir los requisitos legales vigentes, tales como la residencia en la Comunidad Autónoma y límites de ingresos vinculados al IPREM. Asimismo, las rentas máximas se determinan según el Módulo Básico Canario y los coeficientes aplicables al régimen general de protección, garantizando así su carácter asequible.

Por otro lado, la manera de determinar el precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas de promoción privada es de acuerdo con lo establecido en el cuarto párrafo del apartado 2.4. del Documento de Emisión original.

La gestión integral de la Sociedad está encomendada a AGM Canary Asset Management, S.L. (“AGM”), en virtud del contrato de gestión estratégica suscrito el 16 de febrero de 2024. AGM actúa como gestor exclusivo, bajo la supervisión y aprobación última del Consejo de Administración de ORION, asumiendo las funciones de estructuración, administración, servicios legales y *asset management*.

La Sociedad destaca por su compatibilidad con la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC), su marcado carácter de inversión de impacto —alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)— y la experiencia de su gestor especializado.

La descripción detallada de las facultades delegadas, las funciones específicas de gestión, los términos contractuales que rigen la relación con AGM y el desglose de las ventajas competitivas, puede consultarse en el apartado 2.4 (“Descripción de la actividad de la Sociedad y ventajas competitivas”) del Documento de Emisión original, disponible en la web corporativa y la ficha de mercado de la Sociedad en Portfolio Stock Exchange, el cual se mantiene plenamente vigente a estos efectos y complementa la presente actualización.

2.5. Estrategia de inversión

La Sociedad mantiene su enfoque estratégico en la consolidación de un parque de viviendas aptas para su calificación de vivienda protegida de régimen general (“Viviendas Asequibles”) en las Islas Canarias, mediante la adquisición y finalización de promociones inacabadas o el desarrollo sobre suelo público con derecho de superficie no retribuido y por un plazo no inferior a 75 años.

Ejecución del plan de inversión y calendario operativo

A la fecha de redacción de este Documento de Emisión Actualizado y como consecuencia de la desinversión de los edificios A y B indicada en el apartado 1.5, el volumen de inversión total estimado se ha reajustado a 21 millones de euros (frente a los 25 millones previstos inicialmente). Este ajuste responde tanto al menor coste de adquisición consolidado como a la reducción de los costes de obra pendientes tras la salida de dichos activos.

Respecto al calendario operativo, se prevé que, tras la finalización de las obras de rehabilitación de los 7 edificios restantes en junio de 2026, las viviendas y resto de unidades correspondientes a los mismos puedan empezar a comercializarse aproximadamente a principios de julio de 2026. Consecuentemente, el inicio del arrendamiento y la puesta en explotación de las viviendas se estima para los meses de julio o agosto de 2026.

Estructura de financiación actualizada

La estructura financiera para acometer este plan de inversión ha evolucionado, eliminando la dependencia de financiación bancaria externa y fortaleciendo el uso de instrumentos participativos. La configuración actual se define por los siguientes ejes:

- Recursos Propios (Equity): la Sociedad ha reforzado su estructura de fondos propios mediante un aumento de capital aprobado por unanimidad en la Junta General Extraordinaria de 26 de diciembre de 2025, por un importe máximo de 4.500.001,40 euros (nominal más prima), cuya ejecución en su primer tramo (conforme a lo señalado en los apartados 1.4 y 1.10 anteriores) ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de junio de 2026 y está prevista que se lleve a cabo de manera efectiva a lo largo del mes de julio del mismo año.
- Financiación participativa: la Sociedad cuenta con un préstamo participativo concedido el 30 de diciembre de 2024, destinado íntegramente a la reforma y acondicionamiento de los edificios en Granadilla de Abona. A cierre del ejercicio 2025, la situación de este instrumento es la siguiente:
 - Disposiciones: tras una primera disposición de 1.316.527,00 euros, la Sociedad ha realizado durante el ejercicio 2025 un total de 10 disposiciones adicionales por

importe agregado de 5.069.317,00 euros, alcanzando un importe total dispuesto de 6.385.844,00 euros. El límite máximo de este préstamo se sitúa en los 8,5 millones de euros.

- El vencimiento se sitúa a los 5 años desde la puesta en explotación de las viviendas, con una amortización de tipo *bullet*.
- Subvenciones y fondos públicos: la Sociedad es beneficiaria de una subvención por concurrencia competitiva concedida el 11 de diciembre de 2024 por importe de 1.038.219,15 euros para la construcción de vivienda protegida de promoción privada.

Los fondos se integrarán plenamente en el patrimonio neto bajo el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” una vez se finalicen las obras y se presente el certificado final visado, momento en el cual la ayuda perderá su carácter de reintegrable.

La enajenación parcial de activos no ha afectado al importe concedido, ya que los criterios de valoración y el reparto de los fondos públicos se mantienen vigentes para la Sociedad.

Esta estructura de capital (fortalecida por el Aumento de Capital objeto de este Documento de Emisión) permite a la Sociedad ejecutar su plan de negocio sin depender del recurso de financiación bancaria, a día de hoy, optimizando la rentabilidad neta de los activos mediante el apalancamiento participativo y el reconocimiento definitivo de la subvención pública tras la certificación de la inversión social.

Continuidad de la estrategia y crecimiento futuro

ORION mantiene una política activa de búsqueda de nuevas oportunidades de inversión. Siguiendo el modelo estratégico de la Sociedad, las futuras adquisiciones de promociones (inacabadas, en la medida de lo posible) se vehiculizarán preferentemente a través de sociedades participadas y se estructurarán mediante un modelo que minimice el recurso a aportaciones adicionales de capital de los socios.

En este sentido, la financiación participativa convertible desempeña un papel fundamental. La Financiación Participativa Convertible, a diferencia de otros tipos de préstamos, permite al prestamista participar de los beneficios de la Sociedad. En este caso, el prestamista puede llegar a formar parte de la sociedad, y, a elección de ORION, puede convertir el derecho de crédito en acciones de la Sociedad en lugar de recibir el reintegro del principal del préstamo. Sin embargo, para que el prestamista se incorpore a la Sociedad, este movimiento tiene que ser aprobado por su Junta de Accionistas llevándose a cabo mediante una ampliación de capital, de conformidad con el análisis de riesgos específico para este tipo de financiación detallado en la Sección 4.3.3. Esto permite fortalecer los Recursos Propios al transformar deuda en capital una vez los activos alcancen su fase de explotación.

El papel de la RIC y la optimización de la rentabilidad

El modelo de negocio busca maximizar la rentabilidad neta de los activos a través de:

- El aprovechamiento de subvenciones vinculadas a la creación de vivienda protegida, que actúan como aportaciones a fondo perdido mejorando la rentabilidad del activo.
- El uso de financiación participativa vinculada a la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) permite a la Sociedad captar capital con condiciones de repago flexibles, facilitando a los contribuyentes canarios la materialización de su incentivo fiscal en proyectos de clara utilidad social, lo que a su vez incrementa la rentabilidad del accionista por el efecto apalancamiento.

2.6. Identificación del auditor

Con fecha 28 de diciembre de 2023 el accionista único del Emisor (situación accionarial del Emisor a dicha fecha) ha nombrado a ERNST AND YOUNG, S.L. ("EY"), firma aprobada por Portfolio Stock Exchange, con domicilio social en la calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 (Madrid) con CIF B-78970506, e inscrita con el número S-0530 en el registro oficial de auditores de cuentas, como auditor de las cuentas anuales individuales del Emisor correspondientes a los ejercicios 2023, 2024 y 2025.

Está previsto que en la Junta General Ordinaria de Accionistas del Emisor que se celebrará el 30 de junio de 2026, se prorrogue la designación de ERNST AND YOUNG, S.L., como auditor de la Sociedad para los ejercicios 2026, 2027 y 2028.

2.7. Identificación y descripción de los activos inmobiliarios propiedad del Emisor.

La Sociedad constituyó su portfolio inicial mediante dos operaciones de adquisición de una promoción inacabada desde 2008 en la Unidad de Actuación Hinojeros III en el término municipal de Granadilla de Abona en el sur de la Isla de Tenerife:

1. Adquisición inicial (29 de diciembre de 2023): compraventa de 8 edificios.
2. Ampliación del portfolio (11 de abril de 2024): adquisición del noveno edificio.

Con posterioridad a las adquisiciones iniciales, la Sociedad ejecutó una reestructuración estratégica de su cartera mediante la desinversión y venta de los Edificios A y B de la citada promoción, que se encuentran ocupados de manera irregular y que no serán finalmente objeto de Calificación Definitiva como Viviendas Protegidas. Como consecuencia de esta operación, dichos activos han salido formalmente del balance y del perímetro de consolidación de ORION.

Por lo tanto, a la fecha de esta actualización, el portfolio inmobiliario propiedad de la Sociedad está integrado en su totalidad por los restantes 7 edificios residenciales de la promoción señalada (esto es, los denominados Edificios C, D, E, F, G, H e I). Esta reducción del perímetro supone una ventaja al evitar los costes asociados con la ejecución de obras pendientes y puesta en funcionamiento de las viviendas y sus anejos vinculados ubicados en las parcelas desinvertidas (esto es, los edificios A y B antes referidos).

Como ha quedado señalado, los 7 inmuebles propiedad de la Sociedad se ubican en el núcleo urbano de Granadilla de Abona. El municipio, tercer término en extensión de la isla de Tenerife (155 km²), cuenta con una población consolidada de 54.842 habitantes (INE 2023) y presenta una tendencia

demográfica expansiva. Su estructura económica ha evolucionado desde una base eminentemente agraria hacia una notable diversificación laboral, impulsada por el desarrollo de los sectores de servicios, hostelería y construcción en las franjas costeras del sur de la isla.

El conjunto actual comprende siete promociones residenciales plurifamiliares dispuestas entre medianeras en régimen de manzana cerrada. Las estructuras físicas se encontraban en un estado avanzado de ejecución en el momento de su paralización original en 2008, habiendo sufrido posteriormente deterioros derivados del abandono y el vandalismo.

Las licencias de obra mayor originarias datan del año 2005. Todos los edificios cuentan con núcleos de comunicación vertical dotados de escaleras y ascensores. Tras la venta de las viviendas y sus anejos vinculados de los edificios A y B, el portfolio de la Sociedad ha quedado constituido por el conjunto de los otros siete edificios, además de los locales comerciales de los edificios A y B que no han sido objeto de venta y, en consecuencia, cuenta con un total de 277 viviendas, 387 garajes, 277 trasteros, 40 locales comerciales y se compone de los siguientes edificios:

Edificio	Nº Viviendas	Nº Garajes	Nº Trasteros	Nº Locales
A	0	0	0	2
B	0	0	0	13
C	12	13	36	5
D	9	0	0	0
E	21	21	6	0
F	82	84	82	8
G	61	155	23	4
H	65	87	103	8
I	27	27	27	0
TOTAL	277	387	277	40

Los trabajos de reforma, adecuación y finalización de los 7 edificios en cartera se encuentran en fase avanzada de ejecución bajo los siguientes parámetros financieros y temporales:

- Presupuesto de inversión reajustado. El volumen de inversión total estimado para la finalización de la obra y la urbanización del complejo se ha optimizado, estimándose en unos 12,5 millones de euros, reflejando la reducción de costes de contrata pendientes tras la salida de las dos parcelas desinvertidas.
- Calendario de terminación. Las obras de edificación de los 7 bloques restantes han quedado concluidas en junio de 2026.
- Fase de explotación. El inicio de la comercialización, firma de contratos de arrendamiento y puesta en explotación de las viviendas asequibles se estima para los meses de julio y agosto de 2026.

Por otro lado, en el caso de los locales comerciales, se estima que su reforma comenzará en enero de 2027 y se extenderá hasta junio del mismo año, pudiendo ser comercializados para su arrendamiento a partir de julio de 2027.

2.8. Procedimientos judiciales

En la fecha del presente Documento de Emisión Actualizado no hay ningún litigio en curso que pueda repercutir en los resultados del Emisor.

2.9. Información financiera y fiscal

ERNST & YOUNG, S.L. ("EY"), ha auditado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025. De acuerdo con el informe de auditoría, las cuentas anuales del Emisor ofrecen una imagen fiel de su patrimonio y de su situación financiera.

A continuación, se presentan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad para el ejercicio 2025. Para más información, las cuentas anuales auditadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2023, 2024 y 2025 están disponibles tanto en la página web del Emisor, como en Portfolio Stock Exchange.

ACTIVO (€)	31/12/2025
Inmovilizado intangible	806,01
Aplicaciones informáticas	806,01
Inmovilizado material	18.892.666,49
Inmovilizado en curso y anticipos	18.892.666,49
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	18.893.472,50
Inversiones financieras a corto plazo	3.628.407,45
Créditos a empresas	3.628.407,45
Periodificaciones a corto plazo	25.383,27
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	109.733,35
Tesorería	109.733,35
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	3.763.524,07
TOTAL ACTIVO	22.656.996,57

Inmovilizado intangible

Se corresponde con la licencia del programa informático de la Sociedad.

Inmovilizado material

Las altas en el inmovilizado material del ejercicio 2025 (7.737.223,13) se corresponden con las inversiones en curso derivadas de la rehabilitación y reforma de los inmuebles de la Sociedad, habiéndose registrado como inmovilizado en curso hasta la finalización de las obras.

Las bajas del ejercicio 2025 (632.159,72) se corresponden con la venta de las 38 viviendas de los edificios A y B con sus unidades vinculadas (plazas de garaje y trasteros, según corresponda, pero excluyendo los locales comerciales), formalizada el 31 de diciembre de 2025 por un importe de 3.391.035,00 euros, generando un resultado positivo de 2.758.875,28 euros.

La transmisión se realizó con condición resolutoria, dado que determinados inmuebles se encuentran en situación de ocupación irregular sin justo título por parte de terceros, quedando sujeta al compromiso asumido por la Sociedad de dejar los edificios objeto de venta libres de ocupantes dentro

del plazo máximo de un año desde la venta. En consecuencia, en virtud de dicha condición, se establece que, si no se recupera la libre posesión de las viviendas en el plazo de un año contado desde la fecha de otorgamiento de la operación, la transmisión quedará resuelta conforme a lo pactado. Parte del precio correspondiente a la mencionada venta del inmovilizado quedó aplazada en el momento de formalización de la compraventa el 31 de diciembre de 2025, por lo que su importe está registrado en el epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo”. Sin embargo, ese importe aplazado se ha cobrado conforme a lo convenido en mayo de 2026.

A cierre del ejercicio 2025, los edificios C, D y E se encontraban finalizados; los edificios F y G presentaban un grado de ejecución próximo a su terminación; los edificios H e I se encontraban en fase final de ejecución.

Atendiendo a la exigencia administrativa del Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) de tramitar de manera global y conjunta la Calificación Definitiva como Viviendas Protegidas de los 9 edificios (en línea con el procedimiento seguido para la obtención de la Calificación Provisional previa), y dados los retrasos adicionales que ello conllevaría a la vista de la imposibilidad de ejecutar las obras de los edificios A y B de manera simultánea con los otros 7 edificios por encontrarse en estado de ocupación irregular, la Sociedad acordó con el ICAVI la desvinculación de las viviendas de los edificios A y B de la Calificación Provisional conjunta, procediendo a su descalificación como viviendas de protección oficial.

Dicha decisión ha permitido continuar la tramitación de la Calificación Definitiva exclusivamente respecto de los edificios C a I, ambos inclusive.

Una vez se obtenga la calificación definitiva de VPO de las viviendas, así como el alta en el suministro básico y permisos y licencias necesarias, conforme a los procedimientos que se prevé que puedan estar completados en julio de 2026, se podrá iniciar el arrendamiento de las viviendas y sus anejos vinculados de los edificios C a I, además de los locales comerciales correspondientes a la promoción.

El valor de tasación de los inmuebles propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por una sociedad de tasación homologada.

Se ha empleado el método de valor de reemplazamiento bruto (VRB) y otros para los inmuebles.

El VRB de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de valoración, otro inmueble de las mismas características, pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se suma el valor del terreno, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. Además, se tienen en cuenta los gastos correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor.

Los inmuebles se encuentran asegurados y la cobertura de las pólizas se considera suficiente en relación con los potenciales riesgos.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (EUROS)	31/12/2025
FONDOS PROPIOS	12.335.910,56
Capital	10.000.000,00
Capital escriturado	10.000.000,00
Prima de emisión	1.509.615,86
Reservas	(6.189,48)
Otras reservas	(6.189,48)
Resultados de ejercicios anteriores	(592.879,55)
Resultado del ejercicio	1.425.363,73
TOTAL PATRIMONIO NETO	12.335.910,56
Deudas a largo plazo	6.295.800,01
Otros pasivos financieros	6.295.800,01
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	6.295.800,01
Deudas a corto plazo	1.038.369,15
Otros pasivos financieros	1.038.369,15
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.986.916,85
Proveedores	16.223,37
Proveedores empresas vinculadas	1.887.352,54
Acreedores varios	145.671,53
Pasivos por impuesto corriente	689.718,82
Otras deudas con las Administraciones Públicas	247.950,59
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4.025.286,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	22.656.996,57

Capital escriturado

El 26 de junio de 2023 se constituye la Sociedad mediante la emisión de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal.

El 29 de diciembre de 2023 se acuerda ampliar el capital social en 5.500.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.500.000 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal, representadas por medio de títulos nominativos.

Estas acciones son de la misma clase y serie y se emiten con la misma naturaleza e iguales derechos políticos y económicos a las ya existentes. Estas acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

En esa misma fecha, se aprueba un segundo aumento de capital con prima de emisión mediante la emisión de 1.388.421 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal. Representadas por medio de títulos nominativos. Estas nuevas acciones se emiten por valor nominal de 1 euro más 0,34 euros por acción en concepto de prima de emisión, siendo, por lo tanto, el aumento de capital de 1.860.500 euros, 1.388.421 euros en concepto de capital y 472.079 euros en concepto de prima de emisión.

Este aumento de capital ha sido suscrito y desembolsado en su totalidad.

Con fecha 16 de febrero de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda ampliar el capital social en 4.089.115,86 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.051.579 nuevas

acciones ordinarias de 1,00 euros de valor nominal cada una. Estas nuevas acciones se emiten por valor nominal de 1,00 euros más 0,34 euros por acción en concepto de prima de emisión, siendo, por lo tanto, el aumento de capital de 4.089.115,86 euros, 3.051.579,00 euros en concepto de capital y 1.037.536,86 euros en concepto de prima emisión.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025 el capital social asciende a 10.000.000 euros, representado por 10.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal, de la misma clase y serie, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado.

Estas acciones se emiten con la misma naturaleza e iguales derechos políticos y económicos a las ya existentes. Estas acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y cotizan en PSE.

Con fecha 26 de diciembre de 2025 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda aumentar el capital social en 3.358.210 euros (con importe total de emisión (valor nominal y prima) de 4.500.001,40 euros), mediante la emisión y puesta en circulación de 3.358.210 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representados por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.000.001 al 13.358.210, ambos inclusive.

Las nuevas acciones se emiten por un valor de emisión de 1,34 euros por acción (esto es, 1 euro de valor nominal y 0,34 euros de prima de emisión), que se corresponde con el valor de admisión a negociación en PSE de las acciones representativas del capital social de la Sociedad

Se acuerda que el Aumento de Capital se lleve a cabo en dos tramos, que se ejecutarán de manera separada:

- Un primer aumento de capital, por importe de 1.865.672.00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima de emisión) de 2.500.000,48 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de 1,865.672 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.006.001 al 11.865.672, ambos inclusive.
- Un segundo aumento de capital, por importe de 1.492.538,00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima de emisión) de 2.000.000,92 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de 1.492.538 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente, en su caso, del 11.865.673 al 13.358.210, ambos inclusive (o siguiendo la numeración correlativa que corresponda en caso de suscripción incompleta del primer aumento de capital).

La Junta General de Accionistas del Emisor delegó en favor del Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, la facultad de determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital debía ejecutarse así como de decidir la ejecución de uno o de los dos tramos en que se dividió el Aumento de Capital conforme a lo ante señalado, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de dicho acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya

ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno, en su caso, en relación con el o los tramos no ejecutados.

Reserva legal

La reserva legal de la Sociedad no se encuentra totalmente dotada a 31 de diciembre de 2025.

Otros pasivos financieros a largo plazo

El 30 de diciembre de 2024, RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A., concedió un préstamo participativo a la Sociedad con objeto de financiar el proyecto de reforma y acondicionamiento de un total de 9 edificios de su propiedad, con una primera disposición de 1.316.526 euros, hasta un máximo de 8,5 millones de euros.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado un total de 10 disposiciones, que ascienden conjuntamente a un importe de 5.069.317,00 euros. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha enajenado parte de los inmuebles vinculados a 2 de los edificios relacionados con el préstamo. Dado que todas las disposiciones mencionadas se han empleado para la realización de las obras de los otros 7 edificios restantes que permanecen en propiedad de la Sociedad, las condiciones del préstamo no han sido modificadas ni se ha requerido reintegro anticipado alguno. Los gastos financieros derivados del préstamo participativo durante el ejercicio 2025 fueron de 126.004,17 euros. El impacto del reconocimiento de la deuda a coste amortizado es el de 90.043,96 euros.

Otros pasivos financieros a corto plazo

Corresponde, principalmente, a la concesión de subvenciones en concurrencia competitiva para la construcción de Viviendas protegidas de promoción privada destinadas al arrendamiento, con fecha de 11 de diciembre de 2024 por importe de 1.038.219,15 euros. Esta subvención ha sido destinada a financiar la rehabilitación de 315 viviendas en Granadilla de Abona. La subvención deberá justificarla dentro de los dos meses siguientes a la ejecución de la obra. La actuación se considerará realizada cuando las viviendas estuvieran terminadas, con su certificado final de obra suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha vendido las 38 viviendas y sus anejos vinculados correspondientes a dos de los edificios relacionados con la subvención. No obstante, la citada enajenación del inmovilizado no influye en los criterios de valoración de la concesión de la subvención, en la que se repartían 4 millones de euros entre todos los beneficiarios, por lo que la enajenación del inmovilizado no impacta en el importe concedido.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

A 31 de diciembre de 2025, se corresponde principalmente con un saldo pendiente con la sociedad vinculada Construcciones Acosta Matos, S.L.U., contratista en el acondicionamiento de las construcciones de su propiedad, por un importe de 1.887.352,45 euros.

Situación fiscal

Tributan al tipo general de gravamen las rentas procedentes de la transmisión de inmuebles afectos a su objeto social principal cuando se haya incumplido el requisito de permanencia de 3 años, motivo por el cual hay en el periodo impositivo de 2025 rentas sujetas al tipo de gravamen general del 25%, suponiendo un Impuesto de Sociedades a pagar de 689.718,82 euros.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2025
OPERACIONES CONTINUADAS	
Gastos de personal	(30.649,31)
Sueldos, salarios y asimilados	(23.362,23)
Cargas sociales	(7.287,08)
Otros gastos de explotación	(480.002,95)
Servicios exteriores	(453.373,69)
Tributos	(26.629,26)
Amortización del inmovilizado	(182,52)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.758.875,28
Resultados por enajenaciones y otras	2.578.875,28
Otros resultados	(6.756,12)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.241.284,38
Ingresos financieros	0,98
De valores negociables y otros instrumentos financieros	0,98
De terceros	0,98
Gastos financieros	(126.202,81)
Por deuda con terceros	(126.202,81)
RESULTADO FINANCIERO	(126.201,83)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.115.082,55
Impuesto sobre beneficios	(689.718,82)
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.425.363,73

Servicios exteriores

Corresponde principalmente a servicios profesionales independientes (400.377,57 euros), compuesto por los gastos devengados por servicios fiscales, legales y servicios prestados por expertos valoradores independientes. Asimismo, se registran los gastos devengados que incluyen la contraprestación por los servicios de administración y finanzas, legales y servicios de asistencia prestados por la entidad gestora de la Sociedad, AGM Canary Asset Management, S.L.

2.10. Grupo de empresas

ORION no tiene filiales, y actualmente pertenece a 67 accionistas. El Emisor no está obligado a presentar cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio español.

2.11. Identificación de los proveedores críticos para el Emisor

Contrato de dirección estratégica y de gestión de activos

La Sociedad mantiene vigente el contrato de exclusividad suscrito con fecha 16 de febrero de 2024 con AGM Canary Asset Management, S.L. ("AGM") para la dirección estratégica y la gestión integral de sus activos inmobiliarios. Las condiciones económicas y la estructura de comisiones no han sufrido modificaciones respecto al Documento de Emisión original, desglosándose de la siguiente manera:

- Comisión de estructuración y gestión estratégica: 2% del *Gross Asset Value* (GAV) o coste total de la inversión en relación con cada uno de los activos captados.
- Comisión por la gestión de proyectos (*Project management*): 2% sobre el coste de la construcción o promoción delegada de cada uno de los activos, como contraprestación por el control y seguimiento de las obras hasta su puesta en operación.
- Comisión por la gestión y administración de la Sociedad: 0,70% anual del GAV (liquidable a razón de un 0,175% al cierre de cada trimestre) por los servicios de administración, finanzas, asesoría legal y soporte al buen gobierno.
- Comisión por gestión y administración de activos (*Asset Management*): 6% del importe facturado mensualmente en concepto de rentas brutas o asimilables, devengado con la comercialización y explotación en régimen de alquiler de las viviendas.

El contrato tiene una vigencia de 10 años desde su formalización, prorrogable por periodos sucesivos de 5 años mediante mutuo acuerdo.

Contrato de ejecución de obras

La Sociedad mantiene su vinculación con Construcciones Acosta Matos, S.L. en virtud del "Contrato para la Ejecución de las Obras correspondientes a la Urbanización y a las Promociones incluidas en la Unidad de Actuación Hinojeros III" firmado el 6 de agosto de 2024 e informado en el Documento de Emisión original, al cual nos remitimos para mayor detalle sobre las particularidades técnicas de la reinversión de activos.

El contrato está estructurado bajo la modalidad de libros abiertos en condiciones de mercado. La Sociedad sufraga los costes directos justificados de personal, materiales y subcontratas, más un Beneficio Industrial del 15% sobre dichos costes.

Actualización de plazos y perímetro por desinversión: Como consecuencia de la venta de los edificios A y B formalizada en el ejercicio 2025, el plan de ejecución de obras se ha reestructurado de la siguiente forma:

- Reducción del alcance: Los trabajos se concentran exclusivamente en la finalización de los 7 edificios en cartera (C, D, E, F, G, H e I) y la urbanización perimetral del complejo, quedando extinguidas las fases de desalojo y permuta temporal de ocupantes descritas en el plan original.
- Presupuesto máximo garantizado: El coste total máximo de ejecución para la puesta en marcha de los activos mencionados no podrá exceder en ningún caso del importe máximo de 15 millones de euros.

- Calendario de entrega: La entrega de los 7 edificios completamente terminados y listos para su explotación se proyecta para principios de junio de 2026.

2.12. Órganos de control interno

A la fecha de esta actualización, y dada la dimensión actual de la estructura operativa de la Sociedad, no se ha procedido a la constitución de órganos de control interno adicionales. La función de supervisión y control de riesgos continúa centralizada en el Consejo de Administración, el cual ostenta el control último de ORION.

La dirección estratégica y la gestión operativa integral de la Sociedad están encomendadas a AGM Canary Asset Management, S.L. ("AGM"), cuyas actuaciones están sujetas a la aprobación y seguimiento recurrente del Consejo de Administración. Esta estructura garantiza un control adecuado de la actividad en la fase actual de explotación de los activos.

La Sociedad evaluará periódicamente la conveniencia de reforzar su estructura orgánica y constituir órganos de control específicos en función de su crecimiento, el volumen de activos bajo gestión y las necesidades regulatorias que se deriven de su actividad.

2.13. Descripción de la política de distribución de dividendos

La Sociedad mantiene la política de distribución de dividendos establecida en sus Estatutos y en el Documento de Emisión original, la cual se rige estrictamente por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley de SOCIMI).

De acuerdo con este régimen fiscal especial, la Sociedad está obligada a distribuir como dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y de reserva legal, el beneficio obtenido en el ejercicio bajo los siguientes criterios:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades sujetas al régimen de SOCIMI o equivalentes.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la venta de inmuebles y acciones o participaciones afectos al objeto social principal (siempre que se hayan cumplido los plazos de mantenimiento legal). El resto de dichos beneficios deberá reinvertirse en activos aptos en un plazo de tres años; de lo contrario, deberá distribuirse íntegramente. Si los activos reinvertidos se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, dichos beneficios deberán distribuirse íntegramente junto con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se transmitieron.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos, principalmente rentas derivadas del arrendamiento.

El dividendo debe ser abonado en el plazo máximo de un mes desde la fecha del acuerdo de distribución.

Con carácter previo al reparto, la Sociedad debe destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Esta política se mantiene plenamente vigente y es coincidente con la descrita en el apartado 2.13 del Documento de Emisión original, al cual se remite para mayor detalle sobre las particularidades técnicas de la reinversión de activos.

2.14. Previsiones empresariales y financieras

A continuación, se muestra la previsión de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios 2026, 2027 y 2028, cuando la Sociedad tendrá en alquiler la totalidad de las promociones de las que dispone actualmente.

La previsión de Pérdidas y Ganancias para el periodo 2026-2028, utilizando como hipótesis una tasa de ocupación del 100% y un precio por metro cuadrado de 8.41 euros en el caso de las viviendas, 5.049 euros en el caso de garajes y trasteros, 9 en el caso de locales y sin tener en cuenta el incremento de las rentas por el IPC, es la siguiente:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (€)	2026E	2027E	2028E
Ingresos por alquiler viviendas	1.023.963	2.730.568	2.785.180
Ingresos por alquiler locales	-	390.096	780.192
TOTAL INGRESOS	1.023.963	3.120.664	3.565.372
Gastos de gestión	(460.138)	(310.315)	(320.172)
Gastos de explotación	(991.154)	(397.421)	(398.942)
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	(1.451.292)	(707.737)	(719.114)
% sobre ingresos por alquiler	142%	23%	20%
Amortizaciones	(188.926)	(337.853)	(337.853)
Imputación subvenciones	10.380	20.760	20.760
TOTAL GASTOS	(178.546)	(317.093)	(317.093)
Gastos Financieros	(126.000)	(126.000)	(126.000)
Beneficio antes de Impuestos	(731.875)	1.969.834	2.403.165
Impuestos	-	-	-
BENEFICIO NETO	(731.875)	1.969.834	2.403.165

2.15. Ratios financieros y operativos

Los estados financieros del emisor a 31 de diciembre de 2025 muestran las siguientes ratios financieros y operativos

Ratio de solvencia (Activo / Pasivo): 2,19

Ratios de liquidez:

- (i) Ratio de circulante (Activo corriente / Pasivo corriente): 0,93

- (ii) Prueba ácida (Efectivo + Inversiones financieras temporales + Deudores comerciales) / Pasivo corriente): 0,93

Coefficiente de fondos propios sobre activos: 54,45%

2.16. Información sobre las operaciones con partes vinculadas

Administradores y alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración, tal y como viene recogido actualmente en los estatutos, percibirán una retribución que determinará la Junta General de Accionistas. En el año 2025, sin embargo, al no estar operativo el alquiler de los inmuebles propiedad de la Sociedad, no ha habido ningún acuerdo de Junta para aprobar la retribución al respecto.

En la fecha de redacción del presente Documento de Emisión Actualizado no se tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros del Consejo de Administración.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni hay obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio son instruidas y controladas por el Consejo de Administración y la entidad gestora AGM Canary Asset Management, S.L, la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su cargo por importe de 5.407,56 euros.

Los miembros actuales del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2025 no tienen ningún asunto sobre el que informar en relación a los deberes de lealtad, de evitar situaciones de conflicto de interés y de no competir con la Sociedad, conforme a lo establecido en los artículos 229 a 231 de la Ley de Sociedades de Capital, excepto por lo que se refiere a las situaciones que se señalan a continuación en relación con alguno de los consejeros, todo ello a la fecha de la formulación de las cuentas anuales de ORION, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

- D. José Daniel Acosta Matos es socio de:
 - o Grupo Patrimonial Acosta Matos S.L, ocupando el cargo de Presidente del Consejo de Administración y ostentando una participación del 25%, entidad que a su vez ostenta una participación del 5% en el capital social de ORION;
 - o Proyectos Acosta Matos, S.L.U., ocupando el cargo de Administrador Único, siendo su socio único, ostentando la totalidad del capital social de esta entidad;

- Grupo Acosta Matos, S.L., ocupando el cargo de Presidente del Consejo de Administración y ostentando una participación del 25%, siendo esta entidad, a su vez, socia única de la entidad del mismo grupo denominada Construcciones Acosta Matos, S.L.U.; y
- AGM Canary Asset Management, S.L., ocupando el cargo de consejero y ostentando una participación del 18,77%, siendo ésta la entidad a la que la Sociedad tiene encomendada la dirección estratégica y la gestión de sus activos.

Asimismo, como personas vinculadas a D. José Manuel Acosta Matos (en los términos establecidos en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital), (a) su hermana D^a Laura Acosta Matos es igualmente socia de Grupo Patrimonial Acosta Matos, S.L. (25%) y de Grupo Acosta Matos, S.L. (25%); (b) su hermano D. Gerardo Zacarías Acosta Matos es socio de Grupo Patrimonial Acosta Matos, S.L. (25%) y de Grupo Acosta Matos, S.L. (25%); y (c) su hermano D. Javier Acosta Matos es socio de Grupo Patrimonial Acosta Matos, S.L. (25%) y de Grupo Acosta Matos, S.L. (25%).

En este sentido, existen operaciones realizadas en el ejercicio 2025 entre Construcciones Acosta Matos, S.L.U. (en la que D. José Acosta Matos mantiene de forma indirecta, a través de Grupo Acosta Matos, S.L., una participación del 25%), por un lado, y ORION por el otro, que se corresponden con la ejecución de las obras llevadas a cabo por aquella entidad en relación con los inmuebles propiedad de ORION y que ha dado lugar a una facturación total de 7.126.468,39 euros.

- D. Víctor Martí Gilabert, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, es socio de AGM Canary Asset Management, S.L. (25%), donde ejerce asimismo el cargo de consejero.
- D. Enrique Luis Guerra Suárez es socio de AGM Canary Asset Management, S.L. (18,73%), donde ejerce asimismo el cargo de consejero.
- D. Francisco Mario Matos Matas, es socio de Pamalexsha Servicios Integrales, S.L. (33%), en la que ejerce funciones de apoderado; y de AGM Canary Asset Management, S.L. (titularidad indirecta de un 33% del 18,77% ostentado directamente por Pamalexsha Servicios Integrales, S.L.), en la que ejerce como consejero.

Asimismo, como personas vinculadas a D. Francisco Mario Matos Matas (en los términos establecidos en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital), (a) su cónyuge D^a Shaila Cogolludo Ramos es igualmente socia de Pamalexsha Servicios Integrales, S.L. (34%) y de Explotaciones Noalpa, S.L. (49%), sociedades en las que ejerce funciones de apoderada; y (b) su suegro D. Antonio Cogolludo Rojas es asimismo socio de Pamalexsha Servicios Integrales, S.L. (33%) y de Explotaciones Noalpa, S.L. (51%), sociedades todas ellas en las que además ejerce, respectivamente, el cargo de administrador.

- D. Manuel Medina Artilles es socio de Framatea, S.L. (100% - ganancial), de Lavandería La Tabaiba, S.L.U. (titularidad indirecta del 100% - ganancial), de Soporte Industrial Canarias, S.L.U. (titularidad indirecta del 100% - ganancial) y de Activos Inmobiliarios Framatea, S.L.U. (titularidad indirecta del 100% - ganancial), sociedades todas ellas en las que además ejerce,

respectivamente, el cargo de Administrador Solidario. Asimismo, es socio de Inversiones Medina y Botello, S.L. (titularidad indirecta del 50% - ganancial) en la que ejerce el cargo de Administrador Mancomunado.

Asimismo, como persona vinculada a D. Manuel Medina Artilles, su cónyuge D^a Teresa Torres Rodríguez, es igualmente socia de todas las mencionadas sociedades (con la misma participación antes señalada), sociedades todas ellas en las que además ejerce, respectivamente, el cargo de Administradora Solidaria, a excepción de Inversiones Medina y Botello, S.L.

2.17. Órgano de gestión del Emisor

La gestión, administración y representación de la Sociedad están encomendadas a un Consejo de Administración, el cual define las líneas estratégicas y supervisa la gestión operativa delegada en el Gestor.

A la fecha de esta actualización, el Consejo de Administración presenta la siguiente composición:

NOMBRE Y APELLIDOS	Cargo
D. Víctor Martí Gilabert	Presidente
D. Ángel Medina Padrón	Vicepresidente
D. José Daniel Acosta Matos	Consejero
D. Francisco López González	Consejero
D. Anil Partap Harjani	Consejero
D. Óscar Díaz Melián	Consejero
D. Jesús Díaz Quintana	Consejero
D. Manuel Padrón Padrón	Consejero
D. Francisco Mario Matos Matas	Consejero
D. Enrique Guerra Suárez	Consejero
D. Juan Francisco Falcón Ravelo	Secretario no Consejero

La composición del Consejo de Administración no ha variado desde la fecha de constitución de la Sociedad, salvo por lo que se refiere al antiguo consejero D. Manuel Medina Artilles, que presentó su dimisión en 2026. Para obtener información sobre la trayectoria profesional y experiencia de cada uno de los miembros del Consejo, se puede consultar el apartado 2.17 del Documento de Emisión original.

2.18. Régimen de compensación

De acuerdo con los estatutos del Emisor, el cargo de Consejero será remunerado.

No obstante, hasta el día de hoy, y según lo convenido con la Sociedad, atendiendo a las circunstancias propias del lanzamiento de la actividad de la Sociedad y la ausencia de ingresos recurrentes en esta fase inicial, los Consejeros no han recibido remuneración por el desempeño de su cargo, sin que la Junta General de Accionistas haya fijado tampoco ningún importe con tal finalidad. Una vez la Sociedad tenga un resultado financiero positivo, será la Junta General de Accionistas quien determine su remuneración.

En la fecha de emisión del presente Documento de Emisión Actualizado, los miembros del Consejo de Administración poseen acciones en el capital social del Emisor.

2.19. Estructura del capital social

Actualmente, el capital social del Emisor asciende a 10.000.000 euros, dividido en 10.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, numeradas del 1 al 10.000.000. A la fecha de redacción del presente Documento de Emisión Actualizado, el Emisor cuenta con 67 accionistas, de los cuales 11 tienen una participación significativa (una participación igual o superior al 5%) en el capital social del Emisor.

La Junta General Extraordinaria de 26 de diciembre de 2025 aprobó un aumento de capital social por un importe máximo de 4.500.001,40 euros (nominal más prima), habiéndose aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 30 de junio de 2026 la ejecución del primer tramo del citado aumento, que se llevará a cabo a lo largo del mes de julio del mismo año, todo ello conforme a lo descrito en los apartados 1.4, 1.10 y 2.1 anteriores.

2.20. Junta General de Accionistas y Consejo de Administración

La gobernanza de la Sociedad se rige por lo establecido en sus Estatutos Sociales y en la normativa mercantil vigente, no habiéndose producido modificaciones en el sistema de facultades y competencias desde la fecha de emisión del Documento de Emisión original.

El Consejo de Administración ostenta las más amplias facultades de gestión y representación. Sus funciones se centran en la supervisión general y en la toma de decisiones de especial trascendencia, delegando la gestión ordinaria en los órganos correspondientes.

Corresponde al Consejo de Administración la formulación de las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio.

La dirección estratégica y operativa continúa delegada en el Gestor ("AGM"), bajo la supervisión directa y control último del Consejo de Administración.

Para un detalle exhaustivo sobre el régimen de mayorías, quórums de asistencia y facultades de representación detalladas nos remitimos al Artículo 19 de los Estatutos Sociales, así como al apartado 2.20 del Documento de Emisión original.

2.21. Proveedor de liquidez

El Emisor no ha contratado a ningún proveedor de liquidez.

3. Información sobre las acciones

3.1. Acciones del Emisor

El capital social de ORION asciende a 10.000.000 euros, totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 10.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, numeradas del 1 al 10.000.000 ambas inclusive (las "Acciones"). Las Acciones son de una única clase y serie y confieren al accionista del Emisor los mismos derechos políticos y económicos.

Las Acciones del Emisor están representadas mediante anotaciones en cuenta, y Euroclear France, S.A., sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación francesa, con domicilio social en 10 Place de la Bourse, 75002 París, Francia ("Euroclear France"), es la entidad encargada de llevar los registros contables correspondientes a las acciones representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones y los derechos económicos inherentes a las mismas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transferibles por todos los medios legalmente admisibles.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social en 3.358.210 euros (con importe total de emisión (valor nominal y prima) de 4.500.001,40 euros), mediante la emisión y puesta en circulación de 3.358.210 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representados por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.000.001 al 13.358.210, ambos inclusive, en caso de ejecución íntegra del referido aumento de capital (el "Aumento de Capital"), previendo su ejecución en dos tramos, de conformidad con lo descrito en los apartados 1.4, 1.10 y 2.1 anteriores, que se dan aquí por íntegramente reproducidos para evitar repeticiones innecesarias.

Las nuevas acciones se emiten por un valor de emisión de 1,34 euros por acción, que se corresponde con el valor de admisión a negociación en PSE de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas del Emisor delegó en favor del Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, la facultad de determinar la fecha de ejecución del Aumento de Capital, así como la ejecución de uno o de los dos tramos en que se dividió el mismo y que se indican a continuación, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acuerdo el 26 de diciembre de 2025, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno, en su caso, en relación con el o los tramos no ejecutados.

El Consejo de Administración ha acordado la ejecución del primer tramo del Aumento de Capital social en su reunión de 30 de junio de 2026, celebrada con carácter previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la misma fecha, que tomará razón de la mencionada ejecución.

La ampliación de capital se llevará a cabo mediante una emisión de acciones con cargo a aportaciones dinerarias, con el correspondiente reconocimiento del derecho de suscripción preferente. Para dichos derechos se solicitará su admisión a negociación en PSE durante un periodo de 8 días hábiles bursátiles (7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 y 16 de julio de 2026), permitiendo así la participación de los socios actuales y, en su caso, la entrada de nuevos inversores en la Sociedad.

Una vez finalizado el periodo de suscripción preferente, el calendario previsto para las fases sucesivas de la operación, que se confirmará mediante la correspondiente OIR, se estructurará conforme a los siguientes plazos:

- Periodo de asignación de acciones adicionales (segunda vuelta). Previsto para el 22 de julio de 2026, con carácter opcional, en caso de que quedaran acciones sobrantes tras la primera fase.

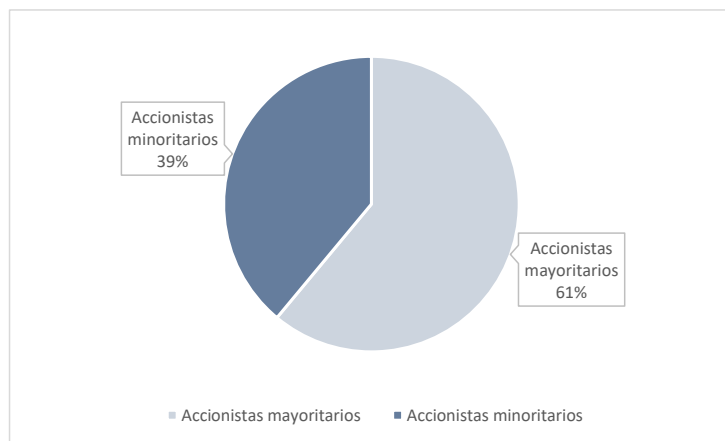
- Periodo de asignación discrecional (tercera vuelta). Fijado entre el 22 de julio de 2026, también con carácter opcional, para la adjudicación del remanente de títulos.
- Fecha de desembolso. El desembolso de las nuevas acciones efectivamente suscritas por los inversores se realizará formalmente el 23 de julio de 2026.

Tras la ejecución de la ampliación de capital se publicará la correspondiente OIR con el fin de reflejar la estructura accionarial resultante y los términos definitivos de la emisión.

3.2. Free Float

A la fecha de emisión del presente Documento de Emisión Actualizado, el Emisor cuenta con 67 accionistas, de los cuales 11 tienen una participación significativa (una participación igual o superior al 5%) en el capital social del Emisor.

A continuación, se muestra la distribución del capital social:



3.3. Acuerdos de accionistas

A la fecha de esta actualización, no existe ni está prevista la entrada en vigor de ningún acuerdo entre accionistas (pacto de socios) que limite la libre transmisibilidad de las acciones o que otorgue derechos de voto o de gestión diferenciados a grupos específicos de accionistas.

La Sociedad se rige exclusivamente por sus Estatutos Sociales y la normativa aplicable a las SOCIMI, los Mercados de Valores y a PSE, garantizando la igualdad de derechos para todos los titulares de acciones de la misma clase.

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

A la fecha de esta actualización, no existen restricciones que limiten la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, más allá de las disposiciones legales aplicables y lo establecido en el Artículo 7.2 de los Estatutos Sociales, que regula las transmisiones en caso de toma de control:

- **Obligación de Oferta por Control:** Cualquier adquirente que pretenda obtener una participación superior al 50% del capital social de la Sociedad deberá realizar una oferta de compra en igualdad de términos y condiciones dirigida a la totalidad de los accionistas.
- **Restricción de Venta:** Ningún accionista podrá transmitir sus acciones a un comprador que, tras la operación, alcance más del 50% del capital, a menos que dicho comprador acredite haber formulado la oferta mencionada a todos los socios.

Consideraciones sobre la liquidez y la permanencia (RIC)

Sin perjuicio de la libre transmisibilidad estatutaria, se hace constar que una parte significativa de la base accionarial está compuesta por inversores que han materializado sus dotaciones de la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC).

Debido al marco normativo de dicho incentivo fiscal, que exige el mantenimiento de la inversión durante un periodo determinado, se prevé que estos accionistas mantengan su posición de forma estable al menos por un plazo de cinco años desde la puesta en funcionamiento de los activos (estimada para julio y agosto de 2026). En consecuencia, es previsible que el volumen de negociación de las acciones en el mercado secundario sea reducido durante dicho periodo de mantenimiento legal.

4. Identificación de los factores de riesgo

Esta sección incluye los riesgos a los que podría enfrentarse el Emisor y que podrían afectar a sus resultados financieros futuros. Sin embargo, pueden existir riesgos adicionales actualmente desconocidos o considerados no materiales que, bien de forma aislada o en conjunto, podrían causar un efecto material adverso en su actividad empresarial, situación financiera o resultados de explotación.

4.1. Riesgos asociados a la actividad inmobiliaria

4.1.1. Sector cíclico

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno político y económico-financiero existente. Los ingresos derivados de los activos inmobiliarios y sus valoraciones dependen, en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, la tasa de crecimiento económico o la legislación.

Si la cartera de activos del Emisor sufriera una pérdida de valor que requiriera una provisión relativa al valor contable, ello repercutiría en los beneficios, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

4.1.2. Riesgos derivados de la posible fluctuación de la demanda de inmuebles y su consiguiente disminución de los precios de alquiler

En caso de que ORION no consiga inquilinos para sus inmuebles o que los futuros inquilinos de sus activos decidieran no renovar su contrato, ello repercutiría negativamente en la situación financiera, los beneficios y la valoración de la empresa.

Sin embargo, es poco probable que este riesgo afecte a la Sociedad, ya que los precios que se manejan para los alquileres están muy por debajo de los del mercado actual y permitirán la recuperación de la oferta de alquiler, que ha caído de forma drástica en las Islas Canarias. En concreto en Granadilla, donde están ubicados los inmuebles, la población se ha duplicado en las últimas dos décadas y la oferta de pisos en alquiler de larga duración es muy escasa.

4.1.3. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las inversiones en bienes muebles. Por lo tanto, en caso de que el Emisor desee desinvertir, su capacidad de venta puede verse limitada a corto plazo.

Para hacer frente a la posible limitación y mejorar su capacidad de desinversión, el Emisor, evalúa constantemente el rendimiento de la propiedad e identifica oportunidades de mejora. Mediante la gestión activa y la optimización de los activos, ORION se esfuerza por mejorar el atractivo de los activos, aumentando así la probabilidad de una venta exitosa si surge la necesidad de desinversión. Además, gestiona los recursos financieros para garantizar una liquidez y flexibilidad suficientes que permitan al Emisor sortear cualquier limitación a corto plazo en la venta de sus activos. En cualquier caso, los activos se mantendrán por un período mínimo de 5 años una vez que sean puestos en alquiler para poder beneficiarse de la Reserva de Inversiones Canaria.

4.1.4. Riesgo de que las propiedades queden vacías.

Es poco probable que este riesgo afecte a la empresa, ya que como se ha comentado con anterioridad, la oferta de alquiler de largo plazo es muy escasa en la zona en la que se encuentran los activos y, además, al tratarse de viviendas de alquiler asequible calificadas como vivienda protegida, la renta está muy por debajo de los precios de mercado, por lo que resultan muy atractivos.

No obstante, si la comercialización de los activos no tuviese el éxito esperado y la tasa de ocupación sea inferior a la esperada, esto podría afectar negativamente a su situación financiera, su valoración o sus beneficios.

4.1.5. Riesgos relacionados con el cobro de rentas de los activos y la recuperación de la propiedad.

El Emisor considera que la probabilidad de que este riesgo afecte a la Sociedad es baja dado el perfil de los activos inmobiliario y de los inquilinos a quienes está destinado. El alquiler máximo por m² útil de vivienda asequible está en la horquilla de 8,5€ y 9,5€ m² útil/mes (incluye plaza de garaje y trastero) y sus destinatarios son inquilinos con ingresos de la unidad familiar máximos de 3.500 € brutos/mes, por lo que el riesgo de crédito se reduce de forma significativa en comparación con el que se asume en la vivienda de alquiler libre.

No obstante, la Sociedad está expuesta al riesgo de morosidad sobrevenida e "inquietud" (inquilinos que acceden de forma legal pero cesan los pagos intencionadamente), así como a las dilaciones procesales derivadas de la actual legislación de vivienda en España. En caso de impago, los procedimientos judiciales de desahucio pueden alargarse significativamente si el inquilino es declarado administrativamente en situación de vulnerabilidad económica o social, lo que paralizaría temporalmente la recuperación de la posesión del inmueble y suspendería el cobro de las rentas correspondientes.

4.1.6. Competencia

La actividad del Emisor se desarrolla en un sector fragmentado y competitivo en el que coexisten otros promotores, nacionales e internacionales, y pequeños propietarios. El mercado inmobiliario español no tiene barreras de entrada - salvo la disponibilidad de financiación.

El posicionamiento de ORION en materia de financiación le ha proporcionado cierta ventaja, ya que es fiscalmente muy atractivo para inversores gracias al régimen fiscal especial de SOCIMI y, en especial, para inversores canarios que se pueden beneficiar, a su vez, de la RIC.

Para mitigar los riesgos del aumento de la competencia y los cambios en el comportamiento de los inversores, la empresa se centrará en el seguimiento proactivo de las tendencias del mercado, lo que implica la realización de estudios de mercado exhaustivos, análisis de la competencia y mantenerse al día sobre la evolución del sector. Esto le permitirá identificar las tendencias emergentes, anticiparse a los cambios en el comportamiento de los inversores y ajustar sus estrategias en consecuencia.

4.2. Riesgos operativos

4.2.1. Riesgo de gestión

Es habitual que las pequeñas y medianas empresas inmobiliarias sujetas al régimen SOCIMI externalicen parte o la totalidad de su gestión diaria a un tercero. Este es precisamente el caso de la ORION, que cuenta con un empleado, pero la mayoría de las tareas de gestión serán realizadas por su entidad gestora AGM Canary Asset Management, S.L., como ya se ha indicado en el presente Documento de Emisión Actualizado.

No obstante, el contrato de gestión con AGM tiene una duración a largo plazo (10 años), lo que asegura la continuidad de los criterios operativos. Asimismo, el Consejo de Administración de ORION mantiene el control último sobre cualquier decisión estratégica.

4.2.2. Riesgos asociados a la valoración de activos

El valor de tasación de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de una valoración llevada a cabo por una sociedad de tasación homologada (Gloval Valuation, S.A.U.), habiéndose empleado de manera principal el método de valor de reemplazamiento bruto (VRB). El VRB calcula el valor sumando la inversión necesaria para construir, a la fecha de valoración, un inmueble de las mismas características utilizando tecnología y materiales actuales (englobando el valor del terreno, costes de ejecución material, gastos generales, beneficio industrial del constructor, tributos no recuperables, honorarios técnicos, licencias, tasas y primas de seguros obligatorios).

El riesgo inherente a esta metodología radica en que se basa en costes de reposición y variables técnicas del mercado de la construcción en un momento dado, en lugar de fundamentarse exclusivamente en la capitalización de los flujos de caja que generarán los alquileres. Si se produjera una deflación o corrección a la baja en los costes de los materiales de construcción, en la mano de obra, o si cambiaran los criterios normativos de tasación homologada, la valoración contable de los activos del Emisor podría verse reducida de forma exógena. Esto obligaría a dotar provisiones en balance, afectando negativamente al Patrimonio Neto, a los beneficios y a la valoración global de la Sociedad.

No obstante, el uso del método VRB ofrece una valoración muy sólida y tangible basada en la realidad física y de costes del activo (suelo y edificación real), actuando como un "suelo patrimonial". Esto protege el valor del balance frente a las volatilidades o caídas puntuales del mercado de rentas de alquiler, asegurando que las acciones de la Sociedad estén respaldadas por el coste real de reposición del patrimonio inmobiliario subyacente.

4.2.3. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios ya adquiridos por motivos exógenos a la Sociedad

El valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo,

- (i) La aparición de vicios ocultos de carácter estructural con posterioridad a la rehabilitación de los inmuebles;
- (ii) Modificaciones sobrevenidas en las normativas técnicas de edificación, habitabilidad o accesibilidad que obliguen a ejecutar obras de adaptación no presupuestadas;
- (iii) Contingencias de carácter medioambiental o cambios en la ordenación urbanística del entorno local.
- (iv) Variación de las rentabilidades esperadas de los activos; y,
- (v) Factores macroeconómicos.

En consecuencia, aunque el Emisor realice por sí mismo, o por terceros, auditorías, valoraciones, estudios de mercado y previsiones macroeconómicas, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que no pudieran aparecer factores significativos desconocidos, así como el surgimiento de limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida, y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

4.2.4. Riesgo de daños materiales

Los bienes del Emisor están expuestos a daños por posibles incendios, inundaciones, accidentes u otras catástrofes naturales. Si alguno de estos daños no está asegurado o representa un importe superior a la cobertura contratada, el Emisor tendrá que cubrir los mismos, así como la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, los beneficios y la valoración de la Sociedad.

No obstante, la Sociedad ha contratado el correspondiente seguro para hacer frente a este riesgo.

4.2.5. Riesgos de transición

Los cambios en las expectativas del mercado, las reformas políticas y jurídicas, y los impactos sobre la reputación relacionados con los factores ASG representan un riesgo financiero cada vez mayor para los inversores. Las expectativas del mercado y la legislación sobre los factores ASG están aumentando, con una mayor atención a la sostenibilidad, la salud y el bienestar, y la emisión neta cero de carbono.

Los requisitos de los ocupantes, los objetivos de los clientes y las exigencias de transparencia de los inversores en materia de eficiencia energética, emisiones de carbono e impacto climático liderarán el mercado en el futuro.

4.2.6. Grado de concentración - sectorial, geográfica

El Emisor es una SOCIMI. Por tanto, sus actividades deben atenerse a su objeto social. El Emisor ha invertido únicamente en las Islas Canarias, dando lugar así a una gran concentración geográfica. Si se produjeran cambios relativos al desarrollo urbanístico en el municipio correspondiente o en el archipiélago o cambios debidos a condiciones económicas específicas en esta región, la posición financiera, los resultados o la valoración del Emisor podrían verse afectados negativamente.

Sin embargo, la población de Canarias se está incrementando y la oferta de vivienda de alquiler, sobre todo, asequible es muy escasa. Por lo que, en caso de que haya algún cambio en la legislación, se espera que sea con el objetivo de fomentar este tipo de viviendas para su alquiler a largo plazo y dar así solución al problema de acceso a la vivienda que hay hoy en día en las Islas.

4.2.7. Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes

El Emisor podría estar expuesto a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales, o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios promovidos o adquiridos por la Sociedad estarán expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad fuese propietaria.

Los seguros contratados para cubrir todos estos riesgos, si bien cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por el Emisor, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por el/los seguro/s, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

4.2.8. Retrasos a la hora de conseguir las pertinentes autorizaciones y licencias

El modelo de negocio de la Sociedad es muy dependiente de la obtención de licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de su actividad. El retraso acumulado en la fase de rehabilitación implica que la Sociedad sigue soportando costes de estructura y de mantenimiento sin percibir flujos operativos por el alquiler de estos activos.

Cualquier demora adicional por parte del Ayuntamiento o del Gobierno de Canarias en el visado del Certificado Final de Obra, la concesión de la Licencia de Primera Ocupación o la expedición de las

Calificaciones Definitivas de Vivienda Protegida postergará el inicio del flujo de caja por arrendamientos, prolongando la fase en la que los 7 edificios no generan rentas.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

4.2.9. Retrasos derivados de eventualidades ligadas al proceso de construcción/rehabilitación de los inmuebles

A lo largo del desarrollo del proyecto, el Emisor ha sufrido desviaciones temporales respecto al calendario diseñado en el Documento de Emisión original. Estos retrasos sustanciales, motivados por incidencias técnicas y operativas imprevistas en la fase de obra, han diferido el plan de negocio original.

Si bien la Sociedad ha generado ingresos significativos en este periodo mediante la desinversión estratégica de los Edificios A y B, la consecución de ingresos recurrentes por arrendamiento se ha visto aplazada.

4.2.10. Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios, relativo a retrasos en el desarrollo de los proyectos de construcción/rehabilitación de los inmuebles que se destinarán al arrendamiento, en cualquiera de sus fases, respecto a lo planificado y presupuestado

La actividad de promoción inmobiliaria de la Sociedad depende, en el cumplimiento de sus plazos de ejecución, de factores exógenos derivados del cumplimiento o no, en tiempo y forma, de los trabajos contratados o subcontratados con profesionales y empresas terceras.

Bajo determinadas circunstancias, los profesionales y/o empresas subcontratados podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo y forma lo convenido, teniendo que hacer frente al pago de sanciones establecidas, y en su caso pudiendo dar lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, y por lo tanto modificar las rentabilidades inicialmente previstas y aprobadas. Además de lo anterior, estos retrasos que se pudieran dar por distintos motivos, podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran posibles daños y perjuicios o penalizaciones por dichos retrasos.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

No obstante lo anterior, y como medidas de actuación, control y prevención de los posibles riesgos anteriormente descritos, los profesionales, y contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad, serán empresas de reconocida experiencia en cada una de las ramas de sus respectivas especialidades, y presentarán condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. La compañía en la que la Sociedad tiene delegada la gestión de las inversiones, tal como se describe en los apartados 2.4 y 2.11 de este Documento de Emisión Actualizado, supervisará sus actividades.

4.2.11. Riesgo de ocupación ilegal

Las promociones residenciales desocupadas, en fase de terminación de obra o en el periodo de transición previo a la firma de los contratos de arrendamiento, presentan un riesgo intrínseco de ocupación ilegal por parte de terceros sin título legítimo.

A diferencia de la situación descrita en el histórico de la Sociedad, donde dos de los inmuebles de la promoción presentaban incidencias de ocupación ilegal, la reciente venta y enajenación formal de los Edificios A y B, que eran los que se encontraban ocupados de manera irregular, ha saneado por completo el balance de la compañía a estos efectos. En consecuencia, la cartera actual de ORION consta exclusivamente de 7 edificios, los cuales se encuentran totalmente libres de ocupantes.

No obstante, si en el futuro estos 7 edificios remanentes o nuevas adquisiciones fuesen objeto de ocupaciones ilegales, la Sociedad se vería afectada negativamente debido al marco normativo vigente en España (Ley de Arrendamientos Urbanos y Ley por el Derecho a la Vivienda). Los procesos legales para desalojar a ocupantes ilegales son sumamente complejos, largos y costosos. Estos procedimientos pueden dilatarse durante meses o incluso años, especialmente en el caso de personas jurídicas que ostentan la condición de gran tenedor, donde la ley exige trámites adicionales de conciliación y arbitraje si concurren situaciones declaradas de vulnerabilidad social o económica.

Mientras dure el proceso judicial de restitución, los inmuebles afectados quedarían fuera del circuito comercial, lo que impediría su explotación ordinaria y generaría una pérdida directa de ingresos por rentas, además de los costes legales y de reparación de desperfectos asociados, afectando a la rentabilidad del proyecto y tensionando la liquidez para las operaciones corrientes de la compañía.

4.3. Riesgos financieros

4.3.1. Falta de capacidad para obtener financiación destinada a nuevas inversiones

La capacidad de la empresa para obtener financiación externa podría verse obstaculizada por circunstancias externas, lo que podría dificultar la consecución de sus objetivos. Estas dificultades podrían repercutir en sus operaciones comerciales, sus resultados financieros, su estructura de capital y la valoración de sus acciones.

4.3.2. Gestión de la deuda y tipo de interés asociado

En la fecha de redacción de este Documento de Emisión Actualizado la Sociedad no cuenta con deuda financiera con entidades de crédito. No obstante, el modelo de negocio futuro no descarta la incorporación gradual de apalancamiento financiero para optimizar la estructura de capital.

El riesgo asociado radica en que la rentabilidad del Emisor es sensible a las fluctuaciones de los tipos de interés de referencia. Un entorno de tipos persistentemente elevados o repuntes imprevistos en los mercados monetarios incrementaría los costes de financiación de la deuda futura que se contrate a tipo variable, reduciendo los márgenes operativos y la capacidad de distribución de dividendos de la SOCIMI.

4.3.3. Dependencia del cumplimiento de condiciones del préstamo participativo convertible

La estructura de financiación actual de la Sociedad descansa de forma significativa en un préstamo participativo otorgado por RIC PRIVATE EQUITY INVESTMENT PARTNERS, S.C.R., S.A. (la "S.C.R.") por un importe máximo de hasta 8,5 millones de euros.

Este esquema financiero expone al Emisor y a sus inversores a los siguientes riesgos específicos:

- **Riesgo de liquidez y amortización *bullet*:** el referido préstamo participativo debe reembolsarse obligatoriamente en metálico al vencimiento (a los 5 años desde la puesta en funcionamiento y alquiler de las viviendas) mediante un único pago del principal (*bullet*). La Sociedad afrontará un riesgo de refinanciación material o una severa tensión de tesorería si el flujo de caja operativo acumulado durante ese periodo no es suficiente para liquidar el principal.
- **Riesgo de dilución para el accionista:** la facultad de optar por la conversión en acciones o el pago en efectivo al vencimiento para proceder a la amortización del préstamo, corresponde en exclusiva a ORION. El riesgo para el accionista actual no proviene de una ejecución forzosa por parte del acreedor, sino de que la Sociedad se vea abocada a elegir la vía de la conversión para preservar su liquidez si no cuenta con el efectivo suficiente a los 5 años. Si la Junta General de la Sociedad aprueba dicho aumento de capital para capitalizar el crédito, los accionistas actuales verán disminuido su porcentaje de participación y sus derechos políticos y económicos
- **Impacto de la carga financiera en el beneficio distribuable:** el coste de la financiación está sujeto a un interés participativo fijado en el 25% del EBITDA de la Sociedad (con un suelo mínimo del 2% anual y un tope máximo acumulativo del 3% anual), complementado con una comisión de estructuración del 3% y una comisión de seguimiento del 1% anual liquidable por trimestres (0,25% trimestral). Una evolución operativa óptima del porfolio elevará automáticamente el devengo de intereses hacia el máximo del 3%, lo que, sumado a las comisiones corrientes, reducirá el Beneficio Neto contable y limitará la capacidad de la Sociedad para generar reservas o distribuir dividendos extraordinarios.
- **Riesgo de restricción en la comercialización por derechos de reserva:** la modalidad convertible otorga a los inversores últimos de la S.C.R. que han aportado a esta los fondos recibidos por la Sociedad por medio del mencionado préstamo participativo, la opción de solicitar la reserva a su favor de un determinado número de las viviendas objeto de financiación para ser arrendadas como viviendas asequibles por sus propios empleados. El ejercicio de este derecho limita la libre comercialización y adjudicación de las unidades de la Sociedad, supeditando la gestión interna de alquileres a las condiciones específicas que se establezcan con dichos terceros.
- **Riesgo de ejecución de garantías hipotecarias:** como respaldo de la operación, se ha asumido por la Sociedad una promesa de hipoteca por el 150% del principal como responsabilidad hipotecaria, además de otras garantías adicionales en favor de la S.C.R. Aunque la Sociedad mantiene formalmente a su elección la facultad de capitalizar total o parcialmente el crédito al vencimiento como mecanismo de garantía, el incumplimiento grave de las obligaciones contractuales ordinarias o de las liquidaciones trimestrales de intereses durante la vida del préstamo podría facultar al acreedor a exigir responsabilidades que comprometan los activos inmobiliarios de la compañía.

No obstante, el diseño contractual de la financiación otorga una flexibilidad financiera extraordinaria a ORION, ya que la Sociedad ostenta el control absoluto y la capacidad de decisión sobre cómo extinguir la modalidad convertible y cómo activar la capitalización del crédito a vencimiento. Esto blinda a la compañía frente a tensiones de liquidez sistémicas o exigencias de pago en efectivo inasumibles en momentos de contracción del mercado crediticio. Asimismo, el coste financiero está acotado por un techo máximo acumulativo del 3% anual, y la reciente desinversión de los Edificios A y B sitúa a la Sociedad en una posición patrimonial robusta para cumplir con las ventanas de liquidación trimestrales y los hitos del proyecto.

4.3.4. Declaraciones prospectivas

El presente Documento de Emisión Actualizado incluye afirmaciones de carácter prospectivo, que están inherentemente sujetas a riesgos e incertidumbres. Aparte de los hechos históricos, todas las afirmaciones contenidas en este documento son de carácter prospectivo. Los resultados reales de la Sociedad pueden diferir significativamente de los resultados previstos en estas declaraciones prospectivas, debido a una multitud de factores. Se recomienda encarecidamente a los inversores que examinen detenidamente la totalidad de este documento antes de tomar cualquier decisión de inversión. Debe tenerse en cuenta que las declaraciones prospectivas aquí presentadas se basan en las creencias, suposiciones e información de que disponen los Consejeros únicamente en la fecha del presente Documento de Emisión. En consecuencia, es posible que los hechos prospectivos comentados no se materialicen. Por lo tanto, se advierte a los inversores que no depositen una confianza indebida en ninguna de las declaraciones prospectivas aquí contenidas. Los Consejeros no asumen obligación alguna de actualizar públicamente dichas declaraciones prospectivas, salvo que así lo exijan las leyes o reglamentos aplicables, con independencia de que surjan nuevos datos o acontecimientos futuros.

4.4. Riesgos jurídicos y reglamentarios

4.4.1. Riesgos reglamentarios

Las actividades del Emisor están sujetas a disposiciones legales y reglamentarias de carácter técnico, medioambiental, fiscal y comercial, así como a requisitos de planificación, seguridad, técnicos y de protección de los consumidores. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones pueden incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones pueden perjudicar los beneficios y la situación financiera del Emisor.

Un cambio significativo de estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que se aplican, interpretan o cumplen estas disposiciones legales y reglamentarias puede obligar a la Sociedad a modificar sus planes, previsiones o incluso propiedades y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría repercutir negativamente en la situación financiera, los beneficios o la valoración de la Sociedad.

4.4.2. Riesgos relacionados con la aplicación del régimen SOCIMI, cambios en la legislación fiscal (incluidos cambios en el régimen fiscal de las SOCIMI) y pérdida del régimen SOCIMI.

ORION comunicó a la Administración Tributaria española su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI con fecha 28 de julio de 2023. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

Tras la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMI, la Sociedad estará sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% cuando los dividendos distribuidos a estos socios estén exentos de tributación o tributen a un tipo inferior al 10%.

Dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad mediante el reembolso de un importe equivalente al 19% de los dividendos percibidos. La indemnización a pagar por los accionistas se compensará con el importe del efectivo a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que los ingresos percibidos por la Sociedad como consecuencia de la indemnización estuvieran gravados por el impuesto de sociedades al tipo del impuesto general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste fiscal.

Además, tras la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMI, ORION estará sujeta a un gravamen especial del 15% sobre el importe íntegro de los beneficios que la Sociedad no distribuya como dividendos y en la medida en que correspondan a rentas que (i) no hayan estado sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades, y (ii) no se reinviertan en inmuebles para el cumplimiento del objeto social de las sociedades.

Cualquier cambio (incluyendo cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI 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 o en el que los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a: (i) la aplicación de nuevos impuestos, o (ii) el aumento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país en el que opere la Sociedad podría afectar negativamente a las actividades de la Sociedad, a sus condiciones financieras, a sus previsiones o a los resultados de sus operaciones.

En relación con la Ley de SOCIMI, el incumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ley determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a ORION (salvo en los casos en que la normativa permita su subsanación dentro del próximo ejercicio inmediato).

La pérdida del régimen SOCIMI (i) tendría un impacto negativo para la Sociedad en términos de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y situación financiera de la Sociedad en la medida en que se viera obligada a regularizar la tributación directa de las rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores tributando de acuerdo con el régimen general y el Impuesto sobre Sociedades general, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo régimen hasta transcurridos al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido aplicable. Todo ello podría afectar a la rentabilidad que los inversores obtengan de sus inversiones en la Sociedad.

4.4.3. Riesgo de litigio

Aunque el Emisor no es actualmente parte (como demandante o demandado) en litigios materiales o inmateriales, puede estar sujeto a tales litigios en el futuro. Además, el Emisor puede ser objeto de

otros litigios, reclamaciones y quejas, incluidas acciones contradictorias, por parte de clientes, proveedores, aseguradoras y otros en el curso ordinario de sus actividades. La defensa de reclamaciones importantes o de un número considerable de pequeñas reclamaciones puede resultar costosa, puede desviar el tiempo y la atención de la dirección de las operaciones del Emisor y puede dar lugar a que el Emisor tenga que pagar daños y perjuicios monetarios, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso en la situación financiera, los negocios, las perspectivas y los resultados de las operaciones del Emisor. Además, la publicidad negativa o los litigios sustanciales contra el Emisor podrían afectar negativamente a su reputación, incluso si el Emisor no es declarado responsable, lo que podría afectar negativamente a la actividad empresarial y a la situación financiera del Emisor.

4.4.4. Falta de liquidez para el pago de dividendos

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

Como alternativa, la Sociedad puede solicitar financiación adicional, lo que aumentaría sus costes financieros y reduciría su capacidad de solicitar financiación para realizar nuevas inversiones y tendría un efecto material adverso en la actividad, las condiciones financieras, los resultados de explotación y las previsiones de la Sociedad.

Los accionistas se verían obligados a asumir los costes fiscales del pago del dividendo. Además, el pago de dividendos en especie (o la aplicación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) puede diluir la participación de algunos accionistas que reciben el dividendo monetariamente.

4.5. Riesgos de mercado

4.5.1. Volatilidad del precio de las acciones y liquidez

Portfolio Stock Exchange es un sistema multilateral de negociación diseñado principalmente para empresas en crecimiento y, como tal, tiende a experimentar niveles más bajos de liquidez de negociación que las grandes empresas que cotizan en el Mercado Regulado o en algunas otras bolsas de valores. Tras la admisión, no puede garantizarse que se desarrolle un mercado de negociación activo o líquido para las acciones o, si se desarrolla, que se mantenga. Por lo tanto, las acciones pueden estar sujetas a grandes fluctuaciones en pequeños volúmenes de acciones negociadas. En consecuencia, una inversión en acciones negociadas en Portfolio Stock Exchange conlleva un riesgo mayor que las que cotizan en el Mercado Regulado.

Los posibles inversores deben ser conscientes de que el valor de una inversión en el Emisor puede bajar o subir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor subyacente de ORION. No puede garantizarse que el valor de una inversión en el Emisor aumente.

Por lo tanto, los inversores potenciales pueden realizar menos de su inversión original o perderla en su totalidad. Se espera que el precio de las acciones del Emisor carezca de liquidez por el momento. El precio al que cotizan las acciones y el precio que los inversores potenciales pueden obtener por sus acciones pueden verse influidos por muchos factores, algunos de los cuales son generales o específicos del mercado, otros son específicos del sector y otros son específicos del Emisor y de sus operaciones. Estos factores incluyen, sin limitación, (i) el comportamiento del mercado de valores en general; (ii) grandes compras o ventas de acciones por otros inversores; (iii) resultados financieros y operativos del Emisor; (iv) cambios en las recomendaciones de los analistas y cualquier incumplimiento por parte del Emisor de las expectativas de los analistas de investigación; (v) cambios en la legislación o los reglamentos y cambios en las condiciones económicas, políticas o reglamentarias generales; y (vi) otros factores que están fuera del control del Emisor.

4.5.2. Probabilidad de sufrir pérdidas en la inversión

Los accionistas de empresas como el Emisor deben ser conscientes del hecho de que mercados como Portfolio Stock Exchange están diseñados para pequeñas y medianas empresas en crecimiento con perspectivas de futuro y, como tales, los accionistas asumen mayores riesgos en comparación con las inversiones en empresas de gran capitalización que cotizan en mercados regulados. Un profesional de la inversión debe asesorar adecuadamente a los inversores en Portfolio Stock Exchange y debe leer este Documento de Emisión Actualizado, adecuada y completamente antes de invertir.

5. Informes de los asesores

No aplica.