

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY
("BME GROWTH")**



Junio 2022

El presente Documento de Ampliación Reducido (el "Documento" o "DAR") ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth" o el "Mercado"), en adelante "Circular BME Growth 2/2020", y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Growth de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a All Iron RE I, SOCIMI, S.A. ("ALL IRON RE I", la "Sociedad" o el "Emisor") y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto de All Iron RE I, SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “Circular BME Growth 4/2020”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con All Iron RE I, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 2/2020”).

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	5
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.....	7
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	7
2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.....	9
2.3. Información financiera.....	9
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	10
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	12
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	12
2.7. Factores de riesgo.....	12
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.....	15
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.....	15
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	17
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	18
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	19
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	19

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	19
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	20
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	20
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	20
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME GROWTH	20
ANEXO I. Cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.	
ANEXO II. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.	
ANEXO III. Informe del Consejo de Administración de la Sociedad en relación con el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.	

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

All Iron RE I SOCIMI, S.A. preparó con ocasión de su incorporación a BME Growth, que tuvo lugar el 9 de septiembre de 2020, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente, vigente Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, en adelante “Circular BME Growth 1/2020”).

En junio de 2021, la Sociedad preparó, con ocasión de un aumento de capital, con cargo a aportaciones dinerarias y reconocimiento del derecho de suscripción preferente, cerrado por importe efectivo de 26.515.404,80 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.346.496 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal más 1,30 euros de prima de emisión por acción, que fue objeto de una oferta pública de valores, el correspondiente folleto de la Unión de crecimiento de conformidad con el artículo 15 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y del artículo 32 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019, que fue aprobado y registrado por la CNMV con fecha 29 de junio de 2021 (el “Folleto”). Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 29 de julio de 2021.

Asimismo, en julio de 2021, la Sociedad preparó, con ocasión de un aumento de capital por compensación de créditos, cerrado por un importe efectivo de 18.898.425,10 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.672.427 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal más 1,30 euros de prima de emisión por acción, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, que fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity. Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 11 de agosto de 2021.

Por último, en diciembre de 2021, la Sociedad también preparó, con ocasión de otro aumento de capital por compensación de créditos, cerrado por un importe efectivo de 21.598.232,40 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.911.348 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal más 1,30 euros de prima de emisión por acción, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, que fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular

2/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity. Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 28 de diciembre de 2021.

Los referidos DIIM, Folleto y DAR pueden consultarse en la página web de ALL IRON (<http://www.allironresocimi.com/>) y en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL_IRON_RE_I_SOCIMI_S_A_ES0105495008.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio. El Folleto se puede consultar también en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

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

D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga, consejeros de la Sociedad, en nombre y representación de ALL IRON RE I, en ejercicio de la facultad expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado en fecha 12 de mayo de 2022, asumen plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020, de fecha 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 2/2020”).

Los consejeros de la Sociedad, D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga, como responsables del presente Documento de Ampliación Reducido, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

All Iron RE I SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle María de Molina 54, 28006 Madrid (España) con N.I.F. número A-87934741 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800MP8KRKCXHB9N98.

La Sociedad fue constituida con la denominación social de Landailde, S.L. y domicilio social en la calle Velázquez 31, 2ª planta, 28001 Madrid (España), mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, con fecha 11 de octubre de 2017, número 4.459 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 23 de octubre de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.496, folio 90, sección 8, Hoja M-655592 e inscripción 1.

El 25 de septiembre de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI, y el mismo día la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial.

Con fecha 30 de octubre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad aprueba la modificación del domicilio social a la calle Huertas 11, 28001 Madrid (España); acuerdo que es elevado a público el 31 de octubre de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 3.896 de su protocolo, e inscrita con fecha 19 de diciembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.496, folio 98, sección 8, Hoja M-655592 e inscripción 7.

El 18 de febrero de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad adopta el acuerdo de transformación de la Sociedad en sociedad anónima y el acuerdo de modificación de su denominación social a Landailde, S.A.; acuerdos que son elevados a público el 20 de marzo de 2019 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 1.190 de su protocolo, e inscrita con fecha 24 de abril de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38483, folio 120, Hoja M-655592 e inscripción 9.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad aprueba el cambio de denominación social al actual; acuerdo que es elevado a público el 24 de julio de 2019 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 3.387 de su protocolo, e inscrita con fecha 4 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.483, folio 125, Hoja M-655592 e inscripción 11.

El 6 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda la modificación del domicilio social al actual; acuerdo que es elevado a público el 14 de febrero de 2020 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 656 de su protocolo, e inscrita con fecha 8 de mayo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.483, folio 137, Hoja M-655592 e inscripción 14.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"ARTÍCULO 2.- Constituye el objeto social:

- a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b. *La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIS**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas*

a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- c. *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que la sustituya.*
- d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades adicionales, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

Tal y como se detalla en el apartado 3.1 de este Documento, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de octubre de 2021 acordó, bajo el punto noveno del Orden

del Día, autorizar al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), pudiera aumentar el capital de la Sociedad, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la mencionada Junta, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las acciones a emitir en aportaciones dinerarias, delegando, asimismo, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC y su Disposición Adicional Decimotercera, quedando limitada la autorización a un máximo del 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización para los aumentos de capital en que se haga uso de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Este acuerdo fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 1 de noviembre de 2021.

Al amparo de la autorización conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad antes referida, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en la sesión celebrada el 12 de mayo de 2022, llevar a cabo un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente (el “Aumento de Capital”) por un importe nominal máximo de 19.474.280 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.947.428 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas. Asimismo el Consejo de Administración acordó que el tipo de emisión de las nuevas acciones fuera 11,50 euros por acción, de lo que se deriva un importe efectivo máximo del Aumento de Capital de 22.395.422 euros. A estos efectos, según lo previsto en la LSC, el Consejo de Administración, elaboró el preceptivo informe de administradores con ocasión de la adopción del acuerdo sobre el Aumento de Capital, que se adjunta al presente DAR como Anexo III. También para mayor agilidad, se delegó en los miembros del Consejo de Administración todas las facultades necesarias para determinar las condiciones del aumento de capital no previstas en el correspondiente acuerdo, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado. Este acuerdo fue comunicado mediante la correspondiente Información Relevante el 12 de mayo de 2022.

Posteriormente, el 20 de mayo de 2022 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución del Aumento de Capital ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, con número 2685 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento de Capital por un importe total efectivo de 18.069.904 euros (correspondiendo 15.712.960 euros al importe total nominal y 2.356.944 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 1.571.296 nuevas acciones (las “Nuevas Acciones”) de 10,00 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una. Este hecho fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 20 de mayo de 2022.

Con los fondos obtenidos en el Aumento de Capital, la Sociedad tiene como objetivo ejecutar parcialmente una cartera con potenciales adquisiciones de inmuebles identificados, en línea con la estrategia y política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta la fecha, y cuyos principales aspectos se describen en el DIIM y en el Folleto.

En concreto, a la fecha del presente DAR, la Sociedad tiene identificada una cartera con potenciales adquisiciones de inmuebles, en diferentes fases de negociación, por un importe total estimado de inversión de aproximadamente 160 millones de euros.

La Sociedad prevé financiar también el plan de inversión mediante la captación de deuda adicional, con un objetivo del *Loan to Value* por debajo del 50% (expresado como el coeficiente entre (i) la diferencia del saldo vivo de la deuda del Grupo con entidades financieras menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y (ii) el valor bruto de los inmuebles del Grupo).

Por otra parte, tal como se indica en el DAR de diciembre de 2021, hasta el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene como objetivo alcanzar unos fondos propios de 500 millones euros a través de diferentes aumentos de capital, lo que le permitirá invertir hasta esa fecha en torno a los 1.000 millones euros con una combinación de deuda. También la Sociedad tiene el objetivo de que sus acciones coticen en el mercado regulado español, antes de alcanzar ese objetivo de capital social y en la medida que los proyectos de reforma de los inmuebles recién o próximos a ser adquiridos hayan finalizado y estén en operación, lo que estima ocurra a finales de 2023 o durante 2024, con el fin de ganar visibilidad entre los inversores internacionales y mejorar la liquidez de las acciones de la Sociedad.

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 3/2020”), toda la información periódica, privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación a BME GROWTH, está disponible en la página web de ALL IRON (<http://www.allironresocimi.com/>) así como en la página web de BME GROWTH (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL_IRON_RE_I_SOCIMI_S_A_ES0105495008.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular BME Growth 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de All Iron RE I, SOCIMI, S.A.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular BME Growth 3/2020, la Sociedad publicó el 28 de marzo de 2022, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2021, junto con los correspondientes informes de auditoría del auditor Ernst & Young, S.L. (“EY”) de fecha 28 de marzo de 2022, que se adjuntan como Anexos I y II a este DAR.

Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 24 de marzo de 2022, y preparadas de acuerdo con el Plan

General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre (“PGC”), así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 24 de marzo de 2022, y preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las “NIIFUE”), así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

EY en el informe de auditoría sobre las referidas cuentas anuales individuales y consolidadas no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2021, que han sido objeto de auditoría por EY. Estos estados financieros, descritos en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como Anexos I y II al presente DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación de este Documento.

No obstante, a continuación se adjuntan también las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2022, que no han sido sometidas a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2021 ^(*)	31-03-2022 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	2.439.334	902.548
Otros ingresos de explotación	6.723	904
Gastos de personal	-	(65.638)
Otros gastos de explotación	(1.907.613)	(435.533)
Otros resultados	35.139	(87.064)
Resultado de Explotación	573.583	315.217

(*) Cifras consolidadas auditadas.

(**) Cifras consolidadas no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Por lo que respecta a las tendencias significativas de la Sociedad en cuanto al importe neto de la cifra de negocios cabe destacar que desde el cierre de 2021 hasta la fecha del presente DAR no han entrado en operación nuevos inmuebles.

En relación a los costes hay que señalar que la Sociedad el 18 de marzo de 2022 formalizó el cierre de la adquisición del edificio situado en la calle San Jacinto 62 de Sevilla por un importe de 5,65 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 2.594 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, 2 plantas adicionales y cubierta transitable. Actualmente se encuentra vacío, estando previsto que sea destinado a albergar 55 apartamentos turísticos para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia una vez ejecutadas las oportunas obras de acondicionamiento.

Asimismo el 10 de junio de 2022 la Sociedad formalizó la adquisición de un inmueble sito en la calle Almagro 28 de Madrid por importe de 2,72 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 998 metros cuadrados, estando previsto inicialmente que se destine al arrendamiento y explotación en formato de media estancia, una vez ejecutadas las oportunas obras de acondicionamiento.

Desde las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2021 (formulados por el Consejo de Administración de fecha 24 de marzo de 2022 y publicados en la página web de BME Growth el 28 de marzo de 2022) hasta la fecha del presente DAR, no ha habido cambios significativos en el negocio y la posición financiera de la Sociedad salvo los siguientes movimientos:

- El 4 de febrero de 2022 la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos, con igualdad de rango, por importe de 5.450.000 euros cada uno, que tienen garantía hipotecaria del inmueble de su propiedad ubicado en la calle José Abascal 8 de Madrid. De dichos préstamos, 9.250.000 euros han sido objeto de disposición, mientras que los 1.650.000 euros restantes podrán disponerse conforme avance la rehabilitación de dicho inmueble. El plazo de ambos préstamos es de 180 meses, venciendo en enero de 2037, mientras que el tipo de interés es el 1,5% fijo durante los primeros 84 meses y posteriormente del Euribor más un diferencial del 1,25% hasta el vencimiento.
- El 11 de febrero de 2022 la Sociedad suscribió con Kutxabank, S.A. un préstamo por importe de 3.750.000 euros, con garantía hipotecaria del inmueble de su propiedad ubicado en la calle Granada 76 de Málaga. El plazo del préstamo es de 180 meses, venciendo en febrero de 2037, mientras que el tipo de interés es el 1,5% fijo durante los primeros 84 meses y posteriormente del Euribor más un diferencial del 1,25% hasta el vencimiento.
- El 18 de febrero de 2022 la Sociedad suscribió con Caixabank, S.A. un préstamo por importe de 7.400.000 euros, con garantía hipotecaria del inmueble de su propiedad ubicado en la Plaza del Siglo 3 de Málaga. De dicho préstamo, 3.200.000 euros han sido objeto de disposición, mientras que los 4.200.000 euros restantes podrán disponerse en un plazo máximo de 18 meses desde su firma sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones. El plazo del préstamo es de 126 meses, venciendo en julio de 2032, mientras que el tipo de interés es el 1,5% fijo.
- El 3 de junio de 2022 la Sociedad escribió la novación por modificación de un préstamo con Banco Santander, S.A. con garantía hipotecaria sobre el inmueble de su propiedad ubicado en la calle Avenida del Oeste 48 de Valencia, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido el 5 de septiembre de 2019. El importe del préstamo renovado asciende a 17.500.000 euros, de los cuales 12.500.000 euros ya han sido

objeto de disposición, mientras que los 5.000.000 euros restantes podrán disponerse en un plazo de 24 meses desde el 3 de junio de 2022. La duración del préstamo pasa a ser hasta el 3 de septiembre de 2031, comenzando el periodo de amortización el 3 de junio de 2024, y el tipo de interés el 2,45% fijo.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

No aplica.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 12 de mayo de 2022 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad disponía del capital circulante (working capital) suficiente para al menos llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes en la Sociedad no difieren de los señalados en el Folleto publicado en junio de 2021 y en los DAR publicados en julio y diciembre de 2021, donde se actualizaron los riesgos incluidos en el DIIM publicado en septiembre de 2020 para reflejar la situación actual de ALL IRON RE I y sus filiales (el "Grupo").

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM, en el Folleto ni en los DAR de julio y diciembre de 2021.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM, en el Folleto y en los DAR de julio y diciembre de 2021, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

A continuación se relacionan los factores de riesgo específicos más importantes de la Sociedad indicados en la Nota de Síntesis del Folleto y en los DAR de julio y diciembre de 2021:

- **Riesgo significativo previo.**

En el curso ordinario de sus actividades, la Sociedad ha celebrado y mantiene determinados acuerdos significativos para su actividad con partes vinculadas. No obstante, ni la Sociedad ni la Gestora han desarrollado y aprobado aún una política de conflictos de intereses.

En ese sentido, cabe destacar que los consejeros de la Sociedad, D. Jon Uriate Uranga y D. Ander Michelena Llorente, son partes vinculadas a (i) All Iron RE Gestión, S.L., con la que la Sociedad tiene suscrito un contrato de gestión, y a (ii) las empresas Líbere Hospitality, S.L., Al Rentals Heriz, S.L., Al Rentals Gasteiz 45, S.L., Líbere Bilbao, S.L., Líbere Madrid, S.L. y Líbere Barcelona, S.L., a las que la Sociedad tiene arrendados diversos inmuebles. Adicionalmente, D. Jon Uriarte Uranga es parte vinculada a QERQUS Senda Berria, S.L., empresa que ha realizado trabajos de construcción para la Sociedad.

- **Riesgos relativos a las condiciones sanitarias, medioambientales, sociales y económicas.**

El brote de COVID-19 así como posibles brotes similares en el futuro o cualesquiera otras circunstancias que pudieran dar lugar a restricciones de movimientos o al cierre de hoteles, y la invasión militar de Rusia a Ucrania que está afectando, entre otros, al precio de las materias primas y dando lugar a problemas en la cadena de suministros, podrían afectar material y adversamente al negocio, situación financiera, dividendos, resultados operativos y/o perspectivas de la Sociedad.

- **Riesgos relativos a la situación financiera de la Sociedad.**

La estrategia de inversión de la Sociedad incluye apalancamiento y garantías reales como hipotecas o prendas, lo que podría suponer para la Sociedad riesgos asociados con préstamos y afectar material y adversamente a su rendimiento operativo y a su situación financiera.

El Grupo puede no ser capaz de cumplir con las orientaciones proporcionadas o con los objetivos esperados y anunciados, con la consecuencia de no poder distribuir dividendos vinculados a esos objetivos anunciados y alcanzar la rentabilidad por dividendo esperada.

- **Riesgos relacionados con las actividades comerciales y la industria de la Sociedad.**

El Grupo depende del desempeño de terceros operadores y podría verse afectado de forma material y adversa si dichos terceros no gestionan sus propiedades en su mejor interés.

Las actividades de adquisición, renovación, acondicionamiento, transformación, desarrollo, reposicionamiento y cambio de marca están sujetas a diversos riesgos y responsabilidades, cualquiera de los cuales podría provocar retrasos, mayores costes, interrupciones en las operaciones del Grupo, sobrecargar los recursos de gestión y afectar material y negativamente a los resultados y a la actividad del Grupo.

El Grupo podría no ser capaz de ejecutar su actual *pipeline*, o de encontrar oportunidades de inversión inmobiliaria alternativas o adicionales debido, por ejemplo, a la incapacidad de encontrar financiación externa en la que apalancar las adquisiciones.

Los contratos de arrendamiento relativos a las propiedades del Grupo están sujetos a un componente variable en lo que respecta a la renta.

- **Riesgos derivados de falta de suministros o incrementos en los costes de construcción de los inmuebles del Grupo respecto a lo planificado.**

El Grupo está llevando a cabo o acometerá la reforma o construcción de diversos inmuebles de cara a ser arrendados a operadores para su explotación.

En general, desde 2020 la evolución de los principales materiales y materias primas empleados en la construcción han mostrado un incremento de su precio y una gran volatilidad, así como en algunas ocasiones está habiendo retrasos en los suministros. Este incremento de precios y problemas con los suministros pueden dificultar la ejecución de las obras previstas en los inmuebles del Grupo de acuerdo a los costes planificados, lo que podría afectar material y negativamente a las rentabilidades esperadas en los inmuebles así como a los resultados y la actividad del Grupo.

- **Riesgos por incremento de los costes de financiación para acometer la adquisición de nuevos inmuebles.**

El Grupo no puede asegurar la disponibilidad a futuro de recursos financieros o que los mismos sean en condiciones aceptables teniendo en cuenta las subidas de tipos de interés que se están produciendo y se esperan a futuro. Si la obtención de recursos financieros no fuera posible o resultase más costosa que en el pasado, ello podría limitar el crecimiento futuro y afectar material y negativamente a las rentabilidades esperadas en los inmuebles que se adquieran así como a los resultados y la actividad del Grupo.

- **Riesgos relativos a la gestión externa.**

El contrato de gestión no impone ninguna obligación de exclusividad a la Gestora, por lo que ésta podría llegar a lanzar o gestionar vehículos inmobiliarios cuyas actividades pudieran solaparse con las del Grupo.

La Sociedad es muy dependiente de la Gestora y cualquier salida del equipo directivo puede afectar directamente a la Sociedad.

- **Riesgos legales y regulatorios.**

Riesgos relativos a la pérdida del Régimen SOCIMI y el consiguiente pago del tipo estándar del impuesto de sociedades español, así como cambios fiscales, legales y regulatorios relativos a bienes inmuebles, podrían afectar material y adversamente al negocio, situación financiera, resultados operativos y/o perspectivas de la Sociedad.

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones del Grupo contenidas en ciertos contratos de financiación.**

El Grupo tiene suscrito préstamos con entidades financieras, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2021 asciende a 47.648.370 euros, que cuentan con la garantía hipotecaria de

inmuebles y con prendas sobre derechos de crédito del mismo, tal y como se detalla en la nota 10.1 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio de 2021, que se adjunta como Anexo I a este DAR.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Entre estos incumplimientos cabría destacar, entre otros, la no constitución de las prendas comprometidas, la falta de pago de 3 de los plazos convenidos, la no ampliación de la hipoteca a otros bienes o la no constitución de otras garantías igualmente seguras en caso de que fuera requerido por sufrir el bien hipotecado un deterioro de al menos un 20% respecto a la tasación inicial, y el no mantenimiento de un LTV por debajo del 60%. Tales circunstancias podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.

Tal como fue publicado el 1 de noviembre de 2021 mediante la correspondiente Otra Información Relevante, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria en fecha 27 de octubre de 2021, acordó, bajo el punto noveno del Orden del Día, autorizar al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la LSC, pudiera aumentar el capital de la Sociedad, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la mencionada Junta, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las acciones a emitir en aportaciones dinerarias, delegando, asimismo, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC y su Disposición Adicional Decimotercera, quedando limitada la autorización a un máximo del 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización para los aumentos de capital en que se haga uso de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

Al amparo de la autorización conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad antes referida, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en la reunión celebrada el 12 de mayo de 2022, llevar a cabo un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 19.474.280 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.947.428 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal máximo del Aumento de Capital

representa un 20% del capital social a la fecha de celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de octubre de 2021, en la que se aprobó la autorización al Consejo para aumentar el capital, el cual ascendía a la citada fecha a 97.371.430 euros, dividido en 9.737.143 acciones.

Asimismo el Consejo de Administración acordó que el tipo de emisión de las Nuevas Acciones fuera 11,50 euros por acción, de lo que se deriva una prima de emisión por acción de 1,50 euros y un importe efectivo máximo del Aumento de Capital de 22.395.422 euros. También para mayor agilidad, se delegó en los miembros del Consejo de Administración todas las facultades necesarias para determinar las condiciones del aumento de capital no previstas en el correspondiente acuerdo de aumento de capital, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado.

El 20 de mayo de 2022 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución del Aumento de Capital ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, con número 2.685 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento de Capital por un importe total efectivo de 18.069.904 euros (correspondiendo 15.712.960 euros al importe total nominal y 2.356.944 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 1.571.296 Nuevas Acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una. La escritura de aumento de capital fue inscrita con fecha 6 de junio de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 42718, folio 167, sección 8, Hoja M-655592 e inscripción 24.

El capital de la Sociedad antes del Aumento de Capital ascendía a 116.484.910 euros, representado por 11.648.491 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras el aumento, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 132.197.870 euros representado por 13.219.787 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una.

Copia autorizada o testimonio notarial de la referida escritura de Aumento de Capital ha sido presentada en Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("IBERCLEAR") una vez inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, procediendo IBERCLEAR a la inscripción de las Nuevas Acciones en su registro contable y en los correspondientes a sus entidades participantes.

Asimismo, se presentará copia de la escritura referida en el párrafo anterior, junto con la demás documentación preceptiva, ante BME Growth, con el objeto de las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital puedan ser incorporadas a negociación en BME Growth.

En ese sentido, la Sociedad se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para que el procedimiento de incorporación a negociación de las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital se realice con la máxima celeridad.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión

Conforme al interés de la Sociedad, y en ejercicio de la delegación de facultades aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionista en fecha 27 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 12 de mayo de 2022, la supresión total del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad para la ejecución del Aumento de Capital.

A estos efectos, según lo previsto en la LSC, el Consejo de Administración, elaboró el preceptivo informe de administradores con ocasión de la adopción del acuerdo sobre el Aumento de Capital, que se adjunta al presente DAR como Anexo III, y que se ha puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la próxima reunión de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad convocada para el 21 de junio de 2022 en primera convocatoria, conforme a lo previsto en el artículo 506.4 de la LSC.

En el referido informe de administradores, el Consejo de Administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente propuesto resulta idónea y necesaria en las circunstancias actuales y, por tanto, se encuentra plenamente justificada, porque (i) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social, (ii) el procedimiento escogido resulta idóneo y adecuado para dicho fin, también en términos de precio de emisión de las Nuevas Acciones, permitiendo acometer las inversiones descritas en el apartado 2.1 del presente DAR al menor coste de captación de recursos posible, evitando riesgos de ejecución ligados a la exposición a plazos que, por su amplitud, introducen incertidumbres por la eventual volatilidad en los mercados, y (iii) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido.

Además, tal y como se ha indicado anteriormente, el Consejo de Administración fijó el tipo de emisión de las Nuevas Acciones en 11,50 euros entre valor nominal y prima de emisión. Este tipo de emisión representa una prima del 1,50% sobre la media del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 3 meses previos a la fecha del acuerdo del Consejo de Administración que ha ascendido a 11,33 euros. El tipo de emisión cumple con las exigencias legales previstas en el artículo 506.4 de la LSC que establece que para la adopción de un acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del órgano de administración, además de la adecuación al interés social, es necesario que el importe efectivo de las nuevas acciones (entendido este como el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión) se corresponda con el valor razonable, presumiéndose que el valor razonable se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización.

Por otro lado, conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la LSC, no se ha obtenido el informe de experto independiente en relación con el Aumento de Capital objeto del presente DAR toda

vez que: (i) el Aumento de Capital se acordó por un importe máximo igual al 20% del capital social de la Sociedad, y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización de las acciones de la Sociedad en BME Growth, con un descuento no superior al 10%.

Las Nuevas Acciones del Aumento de Capital se han destinado, a través de una colocación privada realizada por la Sociedad, a terceros inversores o accionistas que tienen la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, que en todo caso han suscrito cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

El Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, los inversores que han adquirido las nuevas acciones no han podido hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

El único accionista con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% en el capital de la Sociedad antes de la ejecución del aumento de capital o miembro del Consejo de Administración que ha suscrito acciones en el Aumento de Capital es Ion Ion S.L., sociedad controlada por D. Juan María Riberas Mera y sociedad estrechamente vinculada al consejero, Gold Iberia Capital, S.L., que ha suscrito 130.434 acciones en la ampliación de capital.

Tras el Aumento de Capital, de acuerdo con el libro registro de anotaciones en cuenta en IBERCLEAR, los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital de la Sociedad con los siguientes:

Accionista	Nº acciones	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
ODRE 2005, S.L.U.	890.601	6,74%%	-	6,74%
D. Luis Gómez Laguna	890.061	-	6,74% (a través de ODRE 2005, S.L.U.)	6,74%
Ion Ion, S.L.	766.401	5,80%	-	5,80%
D. Juan María Riberas Mera	766.401	-	5,80% (a través de Ion Ion, S.L.)	5,80%
GASSBONA 2006, S.L.	697.959	5,28%	-	5,28%

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el 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 del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones procedentes del aumento de capital están denominadas en euros, tienen un valor nominal de 10,00 euros y una prima de emisión de 1,50 euros, son acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que figuran ya incorporadas a negociación en BME Growth.

Asimismo, las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital están representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable se atribuye a IBERCLEAR, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y a sus entidades participantes autorizadas.

Las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a IBERCLEAR y a sus entidades participantes autorizadas.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Las acciones que se emitan en virtud del Aumento de Capital objeto del presente DAR podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

ALL IRON designó con fecha 22 de junio de 2020 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular BME Growth 1/2020. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

No aplica.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME GROWTH

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación de las acciones en BME Growth.

- i. Baker McKenzie Madrid, S.L.P., con N.I.F. B81346140 y domicilio social en José Ortega y Gasset 29, edificio Beatriz, 28006 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación al aumento de capital.
- ii. Banco Inversis, S.A. con C.I.F. A-83131433 y domicilio social en edificio "Plaza Aeropuerto", avda. de la Hispanidad 6, 28042 Madrid, como entidad agente.