

A BME GROWTH

Madrid, 6 de mayo de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), pone en su conocimiento la siguiente:

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 6 de mayo de 2021, ha acordado convocar la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2021 para su celebración el día 7 de junio de 2021 a las 12:30 horas en primera convocatoria y, en su caso, el día siguiente a la misma hora en segunda.

En atención a la situación sanitaria existente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado celebrar la Junta General Ordinaria de Accionistas de forma exclusivamente telemática, de conformidad con lo previsto en la Disposición Final Octava del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19.

Con respecto al derecho de asistencia de los accionistas y representantes a la Junta General Ordinaria de Accionistas, la Sociedad va a implementar un sistema de asistencia telemática, para lo cual los accionistas deberán seguir las instrucciones que se detallan en la sección de "*Ejercicio por los accionistas y representantes de su derecho asistir mediante asistencia telemática*" recogida en el anuncio de convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas 2021.

Se acompaña a esta comunicación la documentación relativa a la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, que ha sido puesta a disposición de los accionistas asimismo en la sección correspondiente de la página web corporativa.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Ander Michelena Llorente
Secretario del Consejo de Administración de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Convocatoria de Junta General Ordinaria de Accionistas 2021

Por acuerdo del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”), se convoca a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar una reunión el día 7 de junio de 2021 a las 12:30 horas en primera convocatoria y, en su caso, el día siguiente a la misma hora en segunda.

En atención a la situación sanitaria existente, el consejo de administración de la Sociedad ha acordado celebrar la Junta General Ordinaria de Accionistas de forma exclusivamente telemática, de conformidad con lo previsto en la Disposición Final Octava del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19.

La Junta General Ordinaria de Accionistas se reunirá al objeto de deliberar y decidir sobre el siguiente orden del día:

- 1. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales de la Sociedad y las cuentas anuales de su grupo consolidado de sociedades correspondientes al ejercicio 2020.**
- 2. Aprobación de la gestión del Consejo de Administración.**
- 3. Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2020.**
- 4. Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.449.860 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.**
- 5. Aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, por importe nominal total de hasta 120.000.000 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 12.000.000 de nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.**
- 6. Delegación de facultades.**
- 7. Lectura y aprobación del acta de la reunión.**

Derecho a la inclusión de asuntos en el orden del día y nuevas propuestas de acuerdos. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas,

incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio social (María de Molina 54, 28006 Madrid (España)) dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Derecho de asistencia. Tendrán derecho de asistencia a la Junta General Ordinaria de Accionistas mediante el empleo de medios telemáticos que permitan la conexión en tiempo real con el lugar de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas los titulares de acciones inscritas en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación, al menos, aquel en que la Junta General Ordinaria de Accionistas haya de celebrarse. Dicha circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

Ejercicio por los accionistas y representantes de su derecho asistir mediante asistencia telemática

Identificación y registro previo: para garantizar la identidad de los asistentes, el correcto ejercicio de sus derechos, la interactividad y el adecuado desarrollo de la reunión, los accionistas que deseen asistir a la Junta General Ordinaria de Accionistas (exclusivamente mediante los mecanismos de asistencia telemática puestos a su disposición) deberán registrarse previamente en el espacio dedicado a la Junta General Ordinaria de Accionistas 2021 de la web de la Sociedad (www.allironresocimi.es) a tal efecto, desde las 12:00 horas (CEST) del día 31 de mayo de 2021 hasta las 23:59 horas (CEST) del día 6 de junio de 2021. Con posterioridad a dicha hora, no se admitirá ningún registro previo para el ejercicio del derecho de asistencia telemática.

El indicado registro previo se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes medios; (i) DNI electrónico o (ii) firma electrónica reconocida o avanzada, basada en un certificado electrónico reconocido y vigente, emitido por la Entidad Pública de Certificación Española (CERES), dependiente de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, o equivalente o (iii) adjuntando a la plataforma electrónica, en la forma indicada en la misma, copia escaneada del documento nacional o pasaporte o NIF (en caso de personas jurídicas), así como la tarjeta de asistencia y delegación escaneada, debidamente cumplimentada y firmada por el accionista; en este último caso, una vez validada la acreditación por la Sociedad, el accionista debidamente acreditado recibirá un número de usuario y contraseña para poder acceder a la plataforma informática.

La Sociedad podrá habilitar medios adicionales de identificación que garanticen debidamente la identidad del accionista. En el caso de representantes, las reglas aplicables se desarrollarán en la web corporativa de la Sociedad (www.allironresocimi.es).

Una vez que el accionista se haya pre-registrado con arreglo a los medios indicados y en el plazo establecido, podrá asistir y votar en la Junta General Ordinaria de Accionistas a través de medios telemáticos realizando la correspondiente conexión el día de celebración de la reunión.

Si se efectuasen delegaciones en favor de un representante que asista telemáticamente, éstas deberán haberse realizado con anterioridad a la fecha de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas. Además, se deberá acreditar dicha representación enviando un correo electrónico a la dirección inversor.socimi@alliron.com antes de las 23.59 horas del 6 de junio de 2021 para habilitar el acceso al representante designado.

Conexión y asistencia: con la finalidad de permitir la adecuada gestión de los sistemas de

asistencia telemática, el accionista (o representante) que se haya registrado previamente para asistir telemáticamente a la Junta General Ordinaria de Accionistas conforme al apartado anterior, deberá conectarse en el sitio web corporativo de la Sociedad (www.allironresocimi.es), en el área relativa a la Junta General Ordinaria de Accionistas 2021, entre las 12:10 horas y las 12:40 horas (CEST) del día 7 de junio de 2021 (si la Junta General Ordinaria de Accionistas se celebra en primera convocatoria) o del día 8 de junio de 2021 (si la Junta General Ordinaria de Accionistas se celebra en segunda convocatoria), e identificarse según se le indique en las instrucciones correspondientes.

En caso de que el 7 de junio de 2021 se constatará la inexistencia de quórum suficiente para la celebración de la reunión, la Sociedad publicará esta circunstancia a través del espacio dedicado a la Junta General Ordinaria de Accionistas 2021 de la web corporativa confirmando que la Junta General Ordinaria de Accionistas se reunirá finalmente en segunda convocatoria.

Derecho de información. Los accionistas tienen el derecho a examinar en el domicilio social, sito en María de Molina 54, 28006 Madrid (España) o a través de la página web de la Sociedad (www.allironresocimi.es) los documentos que a continuación se mencionan, así como el derecho a obtener la entrega o el envío gratuito de forma inmediata de copia de los mismos:

1. Este anuncio de convocatoria.
2. Texto íntegro de las propuestas de acuerdos correspondientes a los puntos del orden del día sometidos por el Consejo de Administración a aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
3. Texto íntegro de las Cuentas Anuales de la Sociedad (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo) y su Grupo Consolidado correspondientes al ejercicio social 2020, formulados por el Consejo de Administración en su reunión de 31 de marzo de 2021, así como los respectivos Informes del Auditor de Cuentas, así como los respectivos informes del auditor de cuentas y de gestión.
4. Informe del Consejo de Administración en relación con el punto 4 del orden del día.
5. Certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos del artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el punto 4 del orden del día.
6. Informe del Consejo de Administración en relación con el punto 5 del orden del día.
7. Tarjetas de asistencia, delegación y voto.
8. Estatutos Sociales.

Los referidos documentos se encuentran igualmente a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad (www.allironresocimi.es).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la publicación del presente anuncio de convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas y hasta el séptimo (7º) día anterior al previsto para su celebración, los accionistas podrán solicitar por escrito las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informes o aclaraciones o formular preguntas por escrito que estimen pertinentes.

En los escritos de solicitud de información se hará constar el nombre y apellidos del accionista

solicitante acreditando las acciones de que es titular, y se acompañará el oportuno documento que acredite su condición de accionista con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por el responsable del registro de anotaciones en cuenta. Estas solicitudes de información –dirigidas a la atención del Secretario del Consejo de Administración (ref. Junta General Ordinaria 2021)– podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal dirigida a María de Molina 54, 28006 Madrid (España).

Por último, los accionistas podrán solicitar verbalmente, durante la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Derecho de representación. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General Ordinaria de Accionistas por medio de otra persona, aunque no sea accionista, confiriendo la representación por escrito y con carácter especial para la reunión.

La página web de la Sociedad incluirá, desde la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas un modelo de tarjeta de delegación de la representación. La delegación de la representación deberá ser cumplimentada y firmada por el accionista, suscribiendo la correspondiente tarjeta de asistencia y delegación. La delegación ha de ser aceptada por el representante, sin la cual no podrá ejercerse. A tal fin el representante también deberá firmar la tarjeta de asistencia.

La persona a cuyo favor se confiera la representación deberá ejercitarla asistiendo a la Junta General Ordinaria de Accionistas, haciendo entrega de la tarjeta de asistencia y delegación mediante los medios telemáticos habilitados. Asimismo, las tarjetas de asistencia y delegación podrán entregarse durante los días anteriores a la Junta General Ordinaria de Accionistas en el domicilio social, María de Molina 54, 28006 Madrid (España) y por correo electrónico, en inversor.socimi@alliron.com.

En los términos previstos en los Estatutos Sociales, el Presidente y el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas gozarán de las más amplias facultades que en Derecho sean posibles para admitir la validez del documento acreditativo de la representación.

Representación mediante correspondencia postal. Los accionistas podrán otorgar su representación mediante correspondencia postal, debiendo acreditar su condición de accionista mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho. Las tarjetas de asistencia y delegación, debidamente cumplimentadas y firmadas, podrán remitirse a la Sociedad mediante correspondencia postal dirigida a María de Molina 54, 28006 Madrid (España) y por correo electrónico, en inversor.socimi@alliron.com. El accionista que confiera su representación mediante correspondencia postal deberá señalar su nombre y apellidos, acreditando las acciones de que es titular, con objeto de cotejar esta información. El documento de delegación deberá firmarse por parte del accionista y su firma deberá estar legitimada notarialmente. En los casos de representación legal, deberá acreditarse las facultades del apoderado firmante en nombre y representación del accionista mediante la entrega de una copia simple del referido poder notarial de representación.

El accionista que confiera su representación mediante correspondencia postal deberá comunicar al designado como representante la representación conferida a su favor. La representación conferida mediante correspondencia postal deberá ser aceptada por el representante. A tal fin, el representante deberá firmar la tarjeta de asistencia y delegación reservándose una copia de la

misma a efectos haciendo entrega de la tarjeta de asistencia y delegación mediante los medios telemáticos habilitados. Por tanto, la persona a cuyo favor se confiera la representación mediante correspondencia postal, deberá ejercitarla asistiendo a la Junta General Ordinaria de Accionistas.

La representación conferida mediante correspondencia postal podrá dejarse sin efecto por revocación expresa del accionista, efectuada por el mismo medio empleado para conferir la representación, dentro del plazo establecido para conferirla, o por asistencia personal del accionista a la Junta General Ordinaria de Accionistas a través de medios telemáticos. El accionista que confiera su representación mediante correspondencia postal y no hiciera constar marca en alguna o ninguna de las casillas destinadas a dar instrucciones de voto respecto de los puntos del orden del día, se entenderá que desea votar a favor de las respectivas propuestas formuladas por el Consejo de Administración.

Voto por correo. Los accionistas podrán ejercer su derecho a voto mediante correspondencia postal. Para la emisión del voto por correo, el accionista deberá cumplimentar y firmar la tarjeta de asistencia, delegación y voto expedida por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, en la que hará constar su sentido de voto -a favor o en contra- la abstención o el voto en blanco, marcando con una cruz en la casilla correspondiente. La tarjeta cumplimentada y firmada podrá remitirse a la Sociedad mediante correspondencia postal dirigida a María de Molina 54, 28006 Madrid (España) y por correo electrónico, en inversor.socimi@alliron.com. El accionista que emita su voto mediante correspondencia postal y no hiciera constar marca en alguna o ninguna de las casillas destinadas a señalar el voto respecto de los puntos del orden del día, se entenderá que desea votar a favor de las respectivas propuestas formuladas por el Consejo de Administración. El voto emitido mediante correspondencia postal quedará sin efecto por revocación posterior y expresa del accionista, efectuada por el mismo medio empleado para la emisión y dentro del plazo establecido para ésta, o por la asistencia personal a la Junta General Ordinaria de Accionistas del accionista que hubiere emitido el voto por correspondencia postal o por asistencia de su representante.

El voto emitido por correo habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en primera convocatoria, es decir, antes de las 23:59 horas del día 6 de junio de 2021. En caso contrario, el voto se entenderá por no emitido. Con posterioridad al indicado plazo sólo se admitirán los votos presenciales emitidos en el acto de la Junta General Ordinaria de Accionistas por el accionista titular o por el accionista que le represente válidamente. El accionista que emita su voto a distancia por correspondencia postal será considerado como presente a los efectos de la constitución de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Delegación y voto en el supuesto de complemento de convocatoria. Si como consecuencia del ejercicio del derecho a incluir nuevos puntos en el orden del día que corresponde a accionistas que representan al menos el cinco por ciento (5%) del capital social, se publicase un complemento a la presente convocatoria, los accionistas que hubiesen delegado su representación o que hubieran emitido su voto antes de la publicación de dicho complemento, podrán:

- (a) conferir de nuevo la representación con las correspondientes instrucciones de voto o emitir de nuevo el voto, respecto de la totalidad de los puntos del orden del día (incluyendo tanto los puntos iniciales como los nuevos puntos incorporados mediante el complemento), en cuyo caso se entenderá revocada y quedará sin efecto alguno la representación otorgada o el voto emitido con anterioridad; o

- (b) completar las correspondientes instrucciones de voto al representante inicialmente designado (debiendo ser éste el mismo no pudiendo designarse otro) únicamente respecto de los nuevos puntos del orden del día incorporados mediante el complemento, todo ello de conformidad con los procedimientos y métodos mencionados en los apartados anteriores, y por el mismo medio empleado en la delegación conferida o el voto emitido originalmente.

En el supuesto de que el accionista hubiese emitido el voto a distancia antes de la publicación del complemento y no realizará ninguna de las actuaciones señaladas bajo los apartados (a) y (b) anteriores, se entenderá que se abstiene respecto de dichos nuevos puntos.

Ejercicio por los accionistas y representantes de sus derechos de intervención, información, propuesta y voto mediante asistencia telemática.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, las intervenciones y propuestas de acuerdos o solicitudes de informaciones o aclaraciones, que conforme a dicha ley, tengan intención de formular los accionistas que asistan a la Junta General Ordinaria de Accionistas, deberán remitirse a la sociedad, por escrito y en todo caso, en la forma, términos y condiciones establecidos en la citada página web de la sociedad, desde las 12:00 horas (CEST) del día 31 de mayo de 2021 hasta las 23:59 horas (CEST) del día 6 de junio de 2021. El asistente telemático que desee que su intervención conste en el acta de la Junta General Ordinaria de Accionistas habrá de indicarlo expresamente en el texto de aquella.

Las solicitudes de información o aclaración formuladas por los asistentes telemáticos serán contestadas durante la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas, o por escrito durante los siete (7) días siguientes a la Junta General Ordinaria de Accionistas, con arreglo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

En caso de que la Junta General Ordinaria de Accionistas se celebre en segunda convocatoria, los asistentes telemáticos que se hubieran conectado en primera convocatoria deberán conectarse de nuevo para asistir telemáticamente a la Junta General Ordinaria de Accionistas en segunda convocatoria, si bien no será necesario que formulen de nuevo las solicitudes de información o aclaración que hubieran podido realizar.

La emisión del voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día podrá realizarse desde el momento de la conexión como asistente del accionista (o, en su caso, del representante) y hasta que el Presidente o, en su caso, el Secretario de la Junta General, anuncie la conclusión del período de votación de las propuestas de acuerdo relativas a puntos comprendidos en el orden del día. En cuanto a las propuestas de acuerdos sobre aquellos asuntos que, por mandato legal, no sea necesario que figuren en el orden del día, los asistentes telemáticos podrán emitir sus votaciones a partir del momento en que se dé lectura a dichas propuestas para proceder a su votación.

Los accionistas o representantes que asistan telemáticamente a la Junta General Ordinaria de Accionistas podrán hacer constar las reservas que consideren oportunas sobre la constitución de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

La asistencia telemática del accionista será equivalente a una asistencia presencial a la Junta General Ordinaria de Accionistas.

La asistencia telemática del accionista o de su representante dejará sin efecto el voto o la delegación realizados con anterioridad por cualquier otro procedimiento establecido por la Sociedad.

Otras cuestiones relativas a la celebración telemática de la Junta General Ordinaria de Accionistas

- a) La Sociedad podrá adaptar, con las debidas garantías, los medios para permitir la asistencia telemática a la Junta General Ordinaria de Accionistas en los casos de accionistas no residentes en España, inversores cualificados y otros supuestos análogos.
- b) Es responsabilidad exclusiva del accionista (o su representante) la custodia de las claves o medios de identificación necesarios para acceder y utilizar el servicio de asistencia telemática. En caso de que se trate de una persona jurídica, ésta deberá comunicar cualquier modificación o revocación en las facultades que ostente su representante y, por tanto, la Sociedad declina cualquier responsabilidad hasta que se produzca dicha notificación.
- c) La Sociedad se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de asistencia telemática a la Junta General Ordinaria de Accionistas cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan. La Sociedad no será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista derivados de averías, sobrecargas, caídas de líneas, fallos en la conexión o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de la Sociedad, que impidan la utilización de los mecanismos de asistencia telemática a la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Protección de datos de carácter personal. Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General Ordinaria de Accionistas o que sean facilitados por las entidades de crédito y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad legalmente habilitada para la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, serán tratados con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente.

Dichos datos se incorporarán a un fichero informático propiedad de la Sociedad y los accionistas tendrán la posibilidad de ejercer su derecho de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad o cualesquiera otros derechos reconocidos por la normativa aplicable en materia de protección de datos de carácter personal mediante comunicación escrita dirigida a la Sociedad sita en María de Molina 54, 28006 Madrid (España).

En caso de que en la tarjeta de delegación el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas y en el caso de que un tercero asista a la Junta General Ordinaria de Accionistas como representante del accionista, dicho accionista deberá informarles de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que ésta deba realizar ninguna actuación adicional frente a los interesados.

Madrid, 6 de mayo de 2021. Por el Consejo de Administración, el Secretario D. Ander Michelena Llorente.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

7 DE JUNIO DE 2021

PROPUESTAS DE ACUERDO EN RELACIÓN CON LOS PUNTOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

PRIMERO. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales de la Sociedad y las cuentas anuales de su grupo consolidado de sociedades correspondientes al ejercicio 2020.

Se acuerda aprobar las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) de la Sociedad, así como el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

Se acuerda aprobar las Cuentas Anuales (balance consolidado o estado de situación financiera, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, y la memoria consolidada) y el Informe de Gestión del grupo consolidado, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2020.

SEGUNDO. Aprobación de la gestión del Consejo de Administración.

Se acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2020.

TERCERO.- Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2020.

Se acuerda aprobar la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre de 2020, en el modo siguiente:

	<i>Euros (€)</i>
<i>A Resultados negativos de ejercicios anteriores</i>	<i>(346.206)</i>
TOTAL BENEFICIO (PÉRDIDA) SOCIEDAD	<i>(346.206)</i>
RESULTADO GRUPO CONSOLIDADO (€)	1.874.298

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

7 DE JUNIO DE 2021

**PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL PUNTO CUARTO DEL
ORDEN DEL DÍA**

CUARTO. Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.449.860 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.

Se acuerda aumentar el capital social por compensación de los créditos que se describen en el apartado 3 siguiente por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros, en los términos que se indican a continuación.

1. Importe total del aumento de capital

El aumento de capital lo será por un importe (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) máximo de 19.449.860 euros, mediante la emisión de un número un máximo de 1.944.986 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, siendo el contra valor del aumento la compensación de créditos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

Corresponderá al Consejo de Administración fijar el número definitivo de nuevas acciones de la Sociedad a emitir como consecuencia de la ejecución del aumento de capital, de conformidad con lo previsto en este acuerdo.

2. Tipo de conversión

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros pudiendo incorporar una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión, en su caso) mínimo de 10,00 euros y máximo de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas ascenderá, en su caso, a un máximo de 2.237.594,56 euros.

Corresponderá al Consejo de Administración la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión (y, por tanto, del tipo de conversión) en virtud de la delegación de facultades a su favor, con facultades de subdelegación, de conformidad con el artículo 297.1a) de la Ley de Sociedades de Capital. En caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, el tipo de conversión que el Consejo de Administración fijará para el aumento por compensación de créditos será el mismo que el determinado para tal aumento por aportaciones dinerarias, siempre y cuando el mismo no supere el tipo de conversión máximo previsto, es decir 11,30 euros, que en cualquier caso será el tipo de conversión máximo. Es decir, en caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, las acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital incorporarán una prima de emisión por acción idéntica a la que se fije para las acciones que se emitan como consecuencia del aumento por aportaciones dinerarias, pero con sujeción a un límite máximo de 1,30 euros por acción. El tipo de emisión para el aumento por aportaciones dinerarias se fijará con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

3. Contravalor y desembolso del aumento de capital

El desembolso íntegro del valor nominal y de la prima de emisión de cada nueva acción suscrita se realizará mediante la compensación de los créditos que se detallan en el Anexo II del Informe del Consejo de Administración de la Sociedad que versa sobre la naturaleza y características del créditos en cuestión (incluidos las fechas en que fueron contraídos) (los “Créditos”), la identidad de los aportantes y el número mínimo y máximo de acciones que les corresponderían en diferentes escenarios, el número mínimo y máximo de participaciones sociales a crear y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los Créditos con la contabilidad social a fecha de emisión del mismo y a fecha de ejecución del aumento. El mencionado informe se incluye a continuación del presente acuerdo y, asimismo, se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del aumento por compensación de créditos.

En este sentido, se deja expresa constancia de que, tal y como se describe en el informe, los Créditos son los derivados de los contratos de préstamo convertible suscritos con los aportantes que en él se identifican, y que cada uno de los contratos de préstamo convertible suscritos incluyen cláusulas relativas a que los mismos se pactan como necesaria y obligatoriamente convertible en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos, junto con el resto de aportantes que hubieran suscrito contratos de préstamo convertible.

Se hace constar que, a los solos efectos de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, los Créditos se considerarán líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad en el momento de la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos. En ese sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, junto con la convocatoria de la Junta General se puso a disposición de los accionistas la correspondiente certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en relación con los Créditos. Asimismo, para el otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos, está previsto que el auditor de cuentas de la Sociedad, emita una nueva certificación acreditando el carácter líquido, vencido y exigible en esa fecha de la totalidad del importe del crédito que resulta objeto de compensación.

Por tanto, el importe definitivo del aumento de capital más la prima de emisión coincidirá con la cuantía de los Créditos en la fecha de ejecución del aumento de capital por compensación de

créditos, a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones.

En el caso de que resultasen fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, se redondearán por defecto al número entero más próximo a la baja, abonándose por la Sociedad en metálico la diferencia entre el importe del crédito a compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de acciones. Asimismo, en el caso de que la Sociedad se viera obligada a realizar retenciones o pagos a cuenta a los titulares de los Créditos como consecuencia de la entrega de las nuevas acciones, el importe que deba ser objeto de retención o pago a cuenta se deducirá y, por tanto, minorará el correspondiente Crédito.

4. Derecho de suscripción preferente

No existirá derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

5. Representación de las acciones nuevas

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

6. Derechos de las acciones nuevas

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos.

7. Previsión de suscripción incompleta

Se prevé expresamente la suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si las nuevas acciones no fueran suscritas en su totalidad, se podrá declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía que resulte efectivamente suscrita y desembolsada.

8. Fecha de ejecución

Corresponde al Consejo de Administración: (i) determinar la fecha en la que el presente acuerdo deba llevarse a efecto, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y de manera simultánea con la ejecución del aumento de capital por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día de la presente Junta General Ordinaria de Accionistas; y (ii) fijar las condiciones de este en todo lo no previsto en dicho acuerdo.

9. Incorporación a negociación de las acciones nuevas a BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo a al segmento BME Growth del BME MTF Equity (“**BME Growth**”), así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas en ejecución del presente acuerdo, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que

existan o puedan dictarse y resulten de aplicación a BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

10. Modificación de artículo 5º de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

11. Delegación de facultades

Facultar expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, con las más amplias facultades, para que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, y durante un periodo máximo de un seis (6) meses desde la fecha de la adopción del presente acuerdo:

- a) Señale la fecha en que el acuerdo de aumento de capital deba ejecutarse y declare a tales efectos los Créditos líquidos, vencidos y exigibles, exigiendo su conversión.
- b) Fije las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en este acuerdo y, en concreto, en lo relativo a la cifra definitiva del aumento de capital, en caso de suscripción incompleta, así como el número de acciones a emitir y la prima de emisión por acción, y, en consecuencia, el tipo de conversión, dentro de los límites establecidos.
- c) Proceda a declarar ejecutado el aumento de capital y a redactar el nuevo artículo 5º de los Estatutos Sociales, de forma que su redacción recoja la cifra final del capital social, una vez verificadas la suscripción y el desembolso del aumento de capital declarando, en su caso, la suscripción incompleta.
- d) Redacte, suscriba y presente, en su caso, ante la CNMV, BME Growth o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, así como los demás documentos e informes que necesarios o convenientes,; asimismo realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, BME Growth, Iberclear, las Sociedades Rectoras de Bolsas, y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero.
- e) Redacte, suscriba y presente ante los organismos reguladores del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity del correspondiente Documento de Ampliación Reducido en los términos establecidos en la Circular 2/2020 sobre los 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, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como cuantos suplementos al mismo sean precisos.
- f) Realice todos los trámites necesarios o convenientes para que las nuevas acciones resultantes del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear y admitidas a negociación en el BME Growth donde están admitidas a negociación las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.
- g) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes para la formalización y ejecución del presente acuerdo.

- h) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.
- i) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.
- j) En general, realice los actos, presente las solicitudes, suscriba los documentos, públicos o privados, y desarrolle las actuaciones que sean precisas para la plena efectividad y cumplimiento de los acuerdos precedentes, así como subsane, aclare, interprete, precise o complemente los acuerdos adoptados por la Junta General y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o autoridad competente que impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV, Iberclear BME Growth o cualesquiera otros.
- k) Ejecutar conjuntamente y combinar en una sola emisión el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo y un aumento de capital dinerario que pudiera aprobar la Junta General Ordinaria de Accionistas bajo el punto quinto del orden del día.
- l) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.
- m) En general, llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD A LOS EFECTOS PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 286 Y 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON EL ACUERDO A QUE SE REFIERE EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS.

1. PREVIO

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una reunión ordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “**Junta General**”) los días 7 y 8 de junio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto cuarto del orden del día) un aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de conversión máximo de 11,30 euros por acción (esto es, con una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, en su caso) mediante compensación de créditos (el “**Aumento por Compensación de Créditos**”).

Se propondrá asimismo la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, en los términos del artículo 297.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto cuarto del orden del día se incluye como **Anexo I** al presente informe.

2. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297.1) y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en la medida en que el acuerdo de Aumento por Compensación de Créditos conlleva necesariamente la modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital.

Por su parte, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe del órgano de administración sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Asimismo, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General en cuestión. En cualquier caso, el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada en el órgano de administración no podrá exceder de un año,

excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones, aunque en este caso se prevea fijar un plazo máximo de seis (6) meses.

Por último, el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital establece que al tiempo de la convocatoria de la junta general que vaya a acordar el aumento por compensación de créditos en cuestión, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social un informe del órgano de administración sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de participaciones sociales o de acciones que hayan de crearse o emitirse y la cuantía del aumento, en el que expresamente se hará constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social, a cuyo efecto se elabora también el presente informe.

Como consecuencia de todo lo anterior, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia para la Sociedad de aumentar su capital social mediante el Aumento por Compensación de Créditos, en segundo lugar, la información relativa a los créditos que serán objeto de compensación, y, por último, una descripción de las características del Aumento por Compensación de Créditos.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y FINALIDAD DEL AUMENTO DE CAPITAL

En línea con la estrategia anunciada a través del documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (ahora BME Growth) publicado el 1 de septiembre de 2020, la Sociedad tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. En ese sentido, la Sociedad ha identificado diversas oportunidades de inversión que tiene la intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de allegar fondos suficientes para poder materializar dichas oportunidades.

En ese contexto, la Sociedad ha suscrito 51 contratos de préstamo convertible celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (los "**Prestamistas de los Préstamos Convertibles**") desde el 5 de marzo de 2021 hasta el 30 de abril de 2021 (los "**Contratos de Préstamo Convertible**" y los préstamos concedidos en virtud de los mismos, los "**Préstamos Convertibles**"). Entre los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, hay tanto inversores terceros como accionistas y consejeros de la Sociedad y su grupo y directivos de la sociedad gestora (All Iron RE Gestión, S.L.). El importe principal de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertibles oscila entre 20.000 y 8.500.000 euros, siendo el importe principal agregado de 18.839.840 euros. Todos los Contratos de Préstamo Convertible prevén un interés ordinario fijo a un tipo del 5% anual, que se devengará desde la fecha de suscripción de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertible hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos. A la fecha del presente informe, el importe agregado de los intereses ordinarios devengados asciende a 53.298 euros. Por tanto, a la fecha del presente informe, el importe agregado que podría ser objeto de compensación (esto es, tanto en concepto de principal como de intereses ordinarios devengados) asciende a 18.893.138 euros.

El Aumento por Compensación de Créditos se prevé como un mecanismo adicional y complementario al previsto en el punto quinto del orden del día, que prevé un aumento de capital por aportaciones dinerarias (el "**Aumento Dinerario**"). La propuesta relativa al Aumento

Dinerario incluye igualmente la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento Dinerario, en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración tiene previsto ejecutar simultáneamente el Aumento Dinerario y el Aumento por Compensación de Créditos al término del proceso de oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) relativo al Aumento Dinerario. El Aumento Dinerario y la correspondiente Oferta de Suscripción requerirán la elaboración del correspondiente folleto informativo de conformidad con lo previsto en el 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.

Así pues, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad estos dos aumentos de capital combinados al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad se encuentra justificado en la medida en que permitirá captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe avanzando en su estrategia de inversión a corto y medio plazo, reforzando al mismo tiempo su posición de recursos propios, dotando de solidez a su estructura de financiación, permitiéndole alcanzar una mayor capitalización e incrementado su eficiencia operativa mediante la implementación de economías de escala en la operación.

Adicionalmente a lo indicado en el párrafo anterior, el Aumento por Compensación de Créditos -sumado al Aumento Dinerario- incrementará el número de acciones de la Sociedad en circulación, lo que permitirá aumentar la liquidez de la acción en el mercado y, en función del número de nuevas acciones que sean suscritas por nuevos inversores, diversificar la base accionarial de la Sociedad, enriqueciéndola.

4. INFORMACIÓN SOBRE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR

a) Naturaleza y características de los créditos a compensar

Los créditos objeto de compensación serán los derivados de los Contratos de Préstamo Convertible, que se detallan en el **Anexo II** de este informe, lo que incluye tanto el importe de principal como los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (los “**Créditos a Compensar**”).

A los efectos previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los Créditos a Compensar se considerarán líquidos, vencidos y exigibles en la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, que los datos relativos a los créditos derivados de los Contratos de Préstamo Convertibles referidos en el presente informe concuerdan con la contabilidad social de la Sociedad y que los intereses devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se corresponderán con la contabilidad social de la Sociedad en la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos.

Al tiempo de la convocatoria de la Junta General se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social de la Sociedad una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos de lo previsto en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital que se acompaña como **Anexo III** al presente informe. Asimismo, para el otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, está previsto que el auditor de cuentas de la Sociedad emita una nueva certificación acreditando el carácter líquido, vencido y exigible a esa fecha de la totalidad del importe del crédito que resulte objeto de compensación, que será el importe total agregado de los Créditos a Compensar en la fecha en cuestión (a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las

nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones).

El importe máximo total agregado de los Créditos a Compensar (incluyendo tanto el importe de principal como los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos) y, por tanto, el importe máximo del Aumento de Capital por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) ascendería a 19.449.860 euros, asumiendo para ello que la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos es la de finalización del plazo máximo de seis (6) meses establecido para la misma, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria. Por tanto, dicho importe máximo no será alcanzado si la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos tiene lugar antes de la finalización del plazo máximo de seis (6) meses, siendo que cuanto antes se ejecute el Aumento por Compensación de Créditos menor será el importe total agregado de los Créditos a Compensar. Todo ello, asumiendo, asimismo, (i) que la Sociedad no esté obligada a practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria a los Prestamistas de los Préstamos Convertibles por la entrega de las nuevas acciones y (ii) que la Sociedad no tenga que abonar en efectivo a los Prestamistas de los Préstamos Convertibles la diferencia entre el importe del Crédito a Compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de nuevas acciones, como consecuencia de que resultasen fracciones en el cálculo del número de acciones que fuesen a corresponder al Prestamista de Préstamos Convertibles en cuestión y éste tuviera que ser redondeado por defecto al número entero más próximo a la baja, circunstancias que es previsible que sucedan y que reducirían el importe de los Créditos a Compensar que sería objeto de compensación efectiva y, en consecuencia, el importe por el que se ejecutaría el Aumento por Compensación de Créditos.

b) Identidad de las entidades aportantes de los créditos derivados de los Contratos de Préstamo Convertibles:

Los titulares de los Créditos a Compensar serán los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, es decir, aquellos inversores identificados en el Anexo II.

5. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

a) Cuantía del aumento de capital

El Aumento por Compensación de Créditos lo será por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros. El importe del Aumento por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) coincidirá con el importe total agregado de los Créditos a Compensar en la fecha en cuestión, a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones.

El Aumento por Compensación de Créditos se realizará mediante la emisión de un máximo de 1.944.986 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos. El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior cuanto mayor sea la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración (con sujeción a lo establecido a continuación), así como cuanto menor resulte ser el importe total agregado de los Créditos a Compensar -con las asunciones y

condicionantes ya descritos en la sección 4(a)- que sea objeto de compensación efectiva en el momento de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (y viceversa).

b) Tipo de conversión

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros pudiendo incorporar una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión, en su caso) mínimo de 10,00 euros y máximo de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas podría ascender, en su caso, como máximo a 2.237.594,56 euros, asumiendo que la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración sea la máxima prevista (es decir, 1,30 euros) y asumiendo que la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos es la de finalización del plazo máximo de seis (6) meses establecido para la misma, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria (es decir, que el importe total agregado de los Créditos a Compensar fuera 19.449.860 euros, con las asunciones y condicionantes ya descritos en la sección 4(a)).

Corresponderá al Consejo de Administración la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión (y, por tanto, del tipo de conversión) en virtud de la delegación de facultades a su favor, con facultades de subdelegación, de conformidad con el artículo 297.1a) de la Ley de Sociedades de Capital, con sujeción a lo establecido en el siguiente párrafo.

En caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, el tipo de conversión que el Consejo de Administración fijará para el aumento por compensación de créditos será equivalente al tipo de emisión fijado para el aumento por aportaciones dinerarias, siempre y cuando el mismo no supere el tipo de conversión máximo previsto, es decir 11,30 euros, que en cualquier caso será el tipo de conversión máximo. Es decir, en caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, las acciones que se emitan como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos incorporarán una prima de emisión por acción idéntica a la que se fije para las acciones que se emitan como consecuencia del aumento por aportaciones dinerarias, pero con sujeción a un límite máximo de 1,30 euros por acción. El tipo de emisión para el aumento por aportaciones dinerarias se fijará con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

c) Contravalor y desembolso del aumento de capital

El aumento de capital se desembolsará íntegramente mediante la compensación de los Créditos a Compensar, incluyendo los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos referidos en la sección 3 anterior.

En este sentido, se deja expresa constancia de los Créditos a Compensar son los derivados de los Contratos de Préstamo Convertible suscritos con los Prestamistas de los Préstamos Convertibles y, en ese sentido, que cada uno de los Contratos de Préstamo Convertible incluyen previsiones relativas a que los mismos se pactan como necesaria y obligatoriamente convertibles en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos, junto con el resto de Prestamistas de los Préstamos Convertibles que hubieran suscrito Contratos de Préstamo Convertible en el mismo proceso de suscripción. En ese sentido, la Sociedad ha ejercido su derecho a, mediante una resolución del Consejo de

Administración, iniciar, unilateralmente y sin necesidad de consentimiento por los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, el procedimiento de conversión. A efectos de dar cumplimiento al requisito de publicar la “Comunicación Pública de Conversión” prevista en los Contratos de Préstamo Convertible y con el objetivo de que ésta surta los efectos previstos en los Contratos de Préstamo Convertible, lo anterior se hará constar en la notificación de Otra Información Relevante que haga la Sociedad en relación con la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad tanto a través de su página web corporativa como de la página web de BME Growth.

d) Derecho de suscripción preferente

Teniendo en cuenta que el Aumento por Compensación de Créditos es un aumento de capital por compensación de créditos de los previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, según el cual sólo en los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias cada accionista tendrá derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posea.

e) Número y valor nominal de las acciones que hayan de entregarse

Como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos, y en atención a los límites al tipo de conversión por acción indicados anteriormente y considerando las asunciones asimismo mencionadas en la sección 4(a), los Prestamistas de los Préstamos Convertibles recibirán un número total de nuevas acciones de la Sociedad comprendido entre un número un mínimo de 1.679.345¹ y un máximo de 1.944.986, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, sobre la base de que:

- (a) el número total mínimo de nuevas acciones indicado resulta de asumir un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento más cercano posible en el tiempo, es decir, en el mismo día de celebración de la reunión de la Junta General, en primera convocatoria), tomando a su vez el importe máximo posible de prima de emisión por acción de la Sociedad (esto es, 1,30 euros); y
- (b) el número total máximo de nuevas acciones indicado resulta de asumir un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento en el que expira el plazo de seis (6) meses previsto en la propuesta de acuerdo, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria, tomando a su vez únicamente el valor nominal de la acción de la Sociedad (esto es, sin prima).

Dado que los Contratos de Préstamo Convertibles seguirán devengando intereses ordinarios hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, y que no se ha fijado un importe de prima definitivo, a día de hoy no es posible fijar el número de acciones concreto que corresponderá a cada uno de los Prestamistas de los Préstamos Convertibles. El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior cuanto mayor sea la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración (con sujeción a lo establecido a continuación), así como cuanto menor resulte ser el importe total

¹ Este número considera que se han eliminado las eventuales fracciones a las que pudiera dar lugar el tipo de conversión y la no existencia de retenciones.

agregado de los Créditos a Compensar -con las asunciones y condicionantes ya descritos en la sección 4(a)- que sea objeto de compensación efectiva en el momento de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (y viceversa).

En todo caso, el Consejo de Administración entiende que lo previsible es que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se produzca el 5 de julio de 2021 (o en torno a dicha fecha).

Para una mejor comprensión de lo anterior, en el Anexo II se recogen a título ilustrativo el número mínimo y máximo de acciones a emitir en tres escenarios:

- (i) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento más cercano posible en el tiempo, es decir, en el mismo día de celebración de la reunión de la Junta General en primera convocatoria);
- (ii) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en la potencial fecha prevista por el Consejo de Administración, es decir, el 5 de julio de 2021, la cual dependerá de varios factores externos a la Sociedad, y
- (iii) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento en el que expira el plazo de seis (6) meses previsto en la propuesta de acuerdo, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria;

y teniendo en consideración en cada escenario el tipo de conversión mínimo y máximo acción y las asunciones y condiciones ya descritos en la sección 4(a).

El número de nuevas acciones de la Sociedad que efectivamente deban emitirse como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos, así como la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión concreta por acción dentro de los límites establecidos anteriormente, será fijado por el Consejo de Administración en virtud de la delegación de facultades otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas y en función asimismo del importe total agregado de los Créditos a Compensar en cada momento, que será objeto de compensación en su integridad en todo caso en la fecha en cuestión (a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones).

En el caso de que resultasen fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, se redondearán por defecto al número entero más próximo, abonándose por la Sociedad en metálico la diferencia entre el importe del crédito a compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de acciones. Asimismo, en el caso de que la Sociedad se viera obligada a realizar retenciones o pagos a cuenta a los Prestamistas de los Préstamos Convertibles como consecuencia de la entrega de las nuevas acciones, el importe que deba ser objeto de retención o pago a cuenta se deducirá y, por tanto, minorará el correspondiente Crédito a Compensar.

f) *Derechos de las nuevas acciones*

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos. En

particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

g) *Previsión de suscripción incompleta*

Sin perjuicio de lo anterior, se prevé expresamente la suscripción incompleta del Aumento por Compensación de Créditos. En consecuencia, se podrá declarar cerrado el Aumento por Compensación de Créditos en la cuantía que resulte efectivamente suscrita y desembolsada.

h) *Fecha de ejecución*

Corresponde al Consejo de Administración: (i) determinar la fecha en la que el presente acuerdo deba llevarse a efecto, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General y de manera simultánea con el Aumento Dinerario; y (ii) fijar las condiciones de este en todo lo no previsto en dicho acuerdo.

En todo caso, el Consejo de Administración entiende que lo previsible es que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se produzca el 5 de julio de 2021 (o en torno a dicha fecha).

i) *Delegación de facultades y ejecución del aumento de capital*

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación en el propio Consejo de las facultades necesarias para que, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas, ejecute el acuerdo de aumento de capital con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos anteriores. Asimismo, se propondrá que se faculte al Consejo de Administración para que fije todas las condiciones del aumento en todo lo no previsto por la Junta General Ordinaria de Accionistas, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social, y la realización de todos los actos que sean precisos para lograr la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil. A esta delegación de facultades de ejecución se añade, a su vez, la autorización expresa al Consejo para que pueda delegar en cualquiera de sus miembros las facultades delegables recibidas.

j) *Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad*

Se deja expresa constancia de que la solicitud a la Junta General relativa a la delegación de la ejecución del Aumento Dinerario a favor del Consejo de Administración incluirá la delegación de la redacción del nuevo texto del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, con objeto de adaptarlo a la nueva cifra de capital social resultante de la ejecución del Aumento Dinerario, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, a 6 de mayo de 2021

Anexo I

PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A APROBACION DE LA JUNTA GENERAL COMO PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA

* * *

Cuarto. Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.449.860 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.

Se acuerda aumentar el capital social por compensación de los créditos que se describen en el apartado 3 siguiente por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros, en los términos que se indican a continuación.

1. Importe total del aumento de capital

El aumento de capital lo será por un importe (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) máximo de 19.449.860 euros, mediante la emisión de un número un máximo de 1.944.986 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, siendo el contra valor del aumento la compensación de créditos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

Corresponderá al Consejo de Administración fijar el número definitivo de nuevas acciones de la Sociedad a emitir como consecuencia de la ejecución del aumento de capital, de conformidad con lo previsto en este acuerdo.

2. Tipo de conversión

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros pudiendo incorporar una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión, en su caso) mínimo de 10,00 euros y máximo de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas ascenderá, en su caso, a un máximo de 2.237.594,56 euros.

Corresponderá al Consejo de Administración la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión (y, por tanto, del tipo de conversión) en virtud de la delegación de facultades a su favor, con facultades de subdelegación, de conformidad con el artículo 297.1a) de la Ley de Sociedades de Capital. En caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, el tipo de conversión que el Consejo de Administración fijará para el aumento por compensación de créditos será el mismo que el determinado para tal aumento por aportaciones dinerarias, siempre y cuando el mismo no supere el tipo de conversión máximo previsto, es decir 11,30 euros, que en cualquier caso será el tipo de conversión máximo. Es decir, en caso de que la Junta General apruebe el aumento por

aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, las acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital incorporarán una prima de emisión por acción idéntica a la que se fije para las acciones que se emitan como consecuencia del aumento por aportaciones dinerarias, pero con sujeción a un límite máximo de 1,30 euros por acción. El tipo de emisión para el aumento por aportaciones dinerarias se fijará con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

3. *Contravalor y desembolso del aumento de capital*

El desembolso íntegro del valor nominal y de la prima de emisión de cada nueva acción suscrita se realizará mediante la compensación de los créditos que se detallan en el Anexo II del Informe del Consejo de Administración de la Sociedad que versa sobre la naturaleza y características del créditos en cuestión (incluidos las fechas en que fueron contraídos) (los “Créditos”), la identidad de los aportantes y el número mínimo y máximo de acciones que les corresponderían en diferentes escenarios, el número mínimo y máximo de participaciones sociales a crear y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los Créditos con la contabilidad social a fecha de emisión del mismo y a fecha de ejecución del aumento. El mencionado informe se incluye a continuación del presente acuerdo y, asimismo, se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del aumento por compensación de créditos.

En este sentido, se deja expresa constancia de que, tal y como se describe en el informe, los Créditos son los derivados de los contratos de préstamo convertible suscritos con los aportantes que en él se identifican, y que cada uno de los contratos de préstamo convertible suscritos incluyen cláusulas relativas a que los mismos se pactan como necesaria y obligatoriamente convertible en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos, junto con el resto de aportantes que hubieran suscrito contratos de préstamo convertible.

Se hace constar que, a los solos efectos de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, los Créditos se considerarán líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad en el momento de la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos. En ese sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, junto con la convocatoria de la Junta General se puso a disposición de los accionistas la correspondiente certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en relación con los Créditos. Asimismo, para el otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos, está previsto que el auditor de cuentas de la Sociedad, emita una nueva certificación acreditando el carácter líquido, vencido y exigible en esa fecha de la totalidad del importe del crédito que resulta objeto de compensación.

Por tanto, el importe definitivo del aumento de capital más la prima de emisión coincidirá con la cuantía de los Créditos en la fecha de ejecución del aumento de capital por compensación de créditos, a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones.

En el caso de que resultasen fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, se redondearán por defecto al número entero más próximo a la baja, abonándose por la Sociedad

en metálico la diferencia entre el importe del crédito a compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de acciones. Asimismo, en el caso de que la Sociedad se viera obligada a realizar retenciones o pagos a cuenta a los titulares de los Créditos como consecuencia de la entrega de las nuevas acciones, el importe que deba ser objeto de retención o pago a cuenta se deducirá y, por tanto, minorará el correspondiente Crédito.

4. Derecho de suscripción preferente

No existirá derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

5. Representación de las acciones nuevas

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

6. Derechos de las acciones nuevas

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos.

7. Previsión de suscripción incompleta

Se prevé expresamente la suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si las nuevas acciones no fueran suscritas en su totalidad, se podrá declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía que resulte efectivamente suscrita y desembolsada.

8. Fecha de ejecución

Corresponde al Consejo de Administración: (i) determinar la fecha en la que el presente acuerdo deba llevarse a efecto, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y de manera simultánea con la ejecución del aumento de capital por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día de la presente Junta General Ordinaria de Accionistas; y (ii) fijar las condiciones de este en todo lo no previsto en dicho acuerdo.

9. Incorporación a negociación de las acciones nuevas a BME Growth

*Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo a al segmento BME Growth del BME MTF Equity (“**BME Growth**”), así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas en ejecución del presente acuerdo, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse y resulten de aplicación a BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.*

10. Modificación de artículo 5º de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5º de los

Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

11. Delegación de facultades

Facultar expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, con las más amplias facultades, para que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, y durante un periodo máximo de un seis (6) meses desde la fecha de la adopción del presente acuerdo:

- a) Señale la fecha en que el acuerdo de aumento de capital deba ejecutarse y declare a tales efectos los Créditos líquidos, vencidos y exigibles, exigiendo su conversión.*
- b) Fije las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en este acuerdo y, en concreto, en lo relativo a la cifra definitiva del aumento de capital, en caso de suscripción incompleta, así como el número de acciones a emitir y la prima de emisión por acción, y, en consecuencia, el tipo de conversión, dentro de los límites establecidos.*
- c) Proceda a declarar ejecutado el aumento de capital y a redactar el nuevo artículo 5º de los Estatutos Sociales, de forma que su redacción recoja la cifra final del capital social, una vez verificadas la suscripción y el desembolso del aumento de capital declarando, en su caso, la suscripción incompleta.*
- d) Redacte, suscriba y presente, en su caso, ante la CNMV, BME Growth o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, así como los demás documentos e informes que necesarios o convenientes,; asimismo realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, BME Growth, Iberclear, las Sociedades Rectoras de Bolsas, y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero.*
- e) Redacte, suscriba y presente ante los organismos reguladores del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity del correspondiente Documento de Ampliación Reducido en los términos establecidos en la Circular 2/2020 sobre los 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, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como cuantos suplementos al mismo sean precisos.*
- f) Realice todos los trámites necesarios o convenientes para que las nuevas acciones resultantes del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear y admitidas a negociación en el BME Growth donde están admitidas a negociación las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.*
- g) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes para la formalización y ejecución del presente acuerdo.*
- h) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.*
- i) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.*

- j) *En general, realice los actos, presente las solicitudes, suscriba los documentos, públicos o privados, y desarrolle las actuaciones que sean precisas para la plena efectividad y cumplimiento de los acuerdos precedentes, así como subsane, aclare, interprete, precise o complemente los acuerdos adoptados por la Junta General y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o autoridad competente que impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV, Iberclear BME Growth o cualesquiera otros.*
- k) *Ejecutar conjuntamente y combinar en una sola emisión el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo y un aumento de capital dinerario que pudiera aprobar la Junta General Ordinaria de Accionistas bajo el punto quinto del orden del día.*
- l) *Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.*
- m) *En general, llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.*

Anexo II

**IDENTIFICACIÓN CRÉDITOS A COMPENSAR, IDENTIDAD DE LOS APORTANTES Y NÚMERO DE ACCIONES MÁXIMAS Y MÍNIMAS²
CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE ELLOS EN DISTINTOS ESCENARIOS DE EJECUCIÓN**

[sigue tabla en las siguientes páginas]

² El número mínimo y máximo de acciones que corresponden a cada aportante en cada escenario se calcula teniendo en cuenta el importe máximo y mínimo previsto como precio por acción, redondeando al número entero a la baja más próximo -para evitar fracciones- y asumiendo que no se realizan retenciones. Por tanto, para el cálculo relativo al número mínimo de acciones correspondientes a cada escenario se tendrá en cuenta el precio máximo por acción, es decir, 11,30 euros, mientras que para el cálculo relativo al número máximo de acciones correspondientes a cada escenario se tendrá en cuenta el precio mínimo por acción, es decir, 10 euros —el valor nominal de las acciones de la Sociedad—.

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021

Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento

Nº	Prestamista	Importe	Fecha firma	Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021				Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento			
				Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.
1	D. Ignacio Diezhandino Diaz De Isla	100.000	15/03/2021	1.180,56	101.180,56	10.118	8.954	1.569,44	101.569,44	10.156	8.988	3.684,93	103.684,93	10.368	9.175
2	Bikiak Capital, S.L.	200.000	15/03/2021	2.361,11	202.361,11	20.236	17.908	3.138,89	203.138,89	20.313	17.976	7.369,86	207.369,86	20.736	18.351
3	VDI AIGA, S.L.	150.000	10/03/2021	1.875,00	151.875,00	15.187	13.440	2.458,33	152.458,33	15.245	13.491	5.630,14	155.630,14	15.563	13.772
4	D. Ignacio Pedro Berenguer Mediavilla	1.000.000	05/03/2021	13.194,44	1.013.194,44	101.319	89.663	17.083,33	1.017.083,33	101.708	90.007	38.219,18	1.038.219,18	103.821	91.877
5	Ritten House Lab, S.L.	500.000	22/03/2021	5.416,67	505.416,67	50.541	44.727	7.361,11	507.361,11	50.736	44.899	17.945,21	517.945,21	51.794	45.835
6	D. Agustín Cerdá Masip	100.000	22/03/2021	1.083,33	101.083,33	10.108	8.945	1.472,22	101.472,22	10.147	8.979	3.589,04	103.589,04	10.358	9.167
7	Garcés De Marcilla, S.L.	300.000	26/03/2021	3.083,33	303.083,33	30.308	26.821	4.250,00	304.250,00	30.425	26.924	10.602,74	310.602,74	31.060	27.486
8	Erit Invertendo, S.L.	200.000	07/04/2021	1.722,22	201.722,22	20.172	17.851	2.500,00	202.500,00	20.250	17.920	6.739,73	206.739,73	20.673	18.295
9	D. Fabio Manrique Sabatel & Dña. Ana Finat Martínez Costa	50.000	07/04/2021	430,56	50.430,56	5.043	4.462	625,00	50.625,00	5.062	4.480	1.684,93	51.684,93	5.168	4.573
10	D. Eduardo Barrenechea Guimón & Dña. Lucía Inés Aranzadi Martínez Inchausti	100.000	07/04/2021	861,11	100.861,11	10.086	8.925	1.250,00	101.250,00	10.125	8.960	3.369,86	103.369,86	10.336	9.147
11	Penja Strategy, S.L.	1.500.000	12/04/2021	11.875,00	1.511.875,00	151.187	133.794	17.708,33	1.517.708,33	151.770	134.310	49.520,55	1.549.520,55	154.952	137.125
12	D. Edwin Bartholomew Tompkins Grice	100.000	07/04/2021	861,11	100.861,11	10.086	8.925	1.250,00	101.250,00	10.125	8.960	3.369,86	103.369,86	10.336	9.147
13	D. Iñigo Barrenechea Arteché	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
14	Dña. Ana María Barrenechea Arteché	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
15	Dña. Carmen Marta Barrenechea Arteché	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
16	D. Alberto Barrenechea Arteché	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
17	D. Alberto Barrenechea Guimón	675.000	13/04/2021	5.250,00	680.250,00	68.025	60.199	7.875,00	682.875,00	68.287	60.431	22.191,78	697.191,78	69.719	61.698
18	Dña. María Barrenechea Arteché	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
19	D. David Iriso Fernandez	50.000	20/04/2021	340,28	50.340,28	5.034	4.454	534,72	50.534,72	5.053	4.472	1.595,89	51.595,89	5.159	4.566
20	D. Ramiro Revuelta Fernández De Pinedo & Dña. Marcelina Fuente Urruchi	100.000	21/04/2021	666,67	100.666,67	10.066	8.908	1.055,56	101.055,56	10.105	8.942	3.178,08	103.178,08	10.317	9.130

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021

Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento

Nº	Prestamista	Importe	Fecha firma	Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021				Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento			
				Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.
21	D. Ibon Naberan Alvarez	20.000	22/04/2021	130,56	20.130,56	2.013	1.781	208,33	20.208,33	2.020	1.788	632,88	20.632,88	2.063	1.825
22	D. Luis Diago Matachana	40.000	23/04/2021	255,56	40.255,56	4.025	3.562	411,11	40.411,11	4.041	3.576	1.260,27	41.260,27	4.126	3.651
23	Ion Ion, S.L.	8.500.000	22/04/2021	55.486,11	8.555.486,11	855.548	757.122	88.541,67	8.588.541,67	858.854	760.047	268.972,60	8.768.972,60	876.897	776.015
24	Menai, S.L.U.	750.000	26/04/2021	4.479,17	754.479,17	75.447	66.768	7.395,83	757.395,83	75.739	67.026	23.321,92	773.321,92	77.332	68.435
25	Avanze Capital Gestión, S.L.	100.000	26/04/2021	597,22	100.597,22	10.059	8.902	986,11	100.986,11	10.098	8.936	3.109,59	103.109,59	10.310	9.124
26	D. Alvaro Ruiz De Gopegui de Guadalfajara	50.000	26/04/2021	298,61	50.298,61	5.029	4.451	493,06	50.493,06	5.049	4.468	1.554,79	51.554,79	5.155	4.562
27	D. Francisco de Borja Ruiz de Gopegui de Guadalfajara	50.000	26/04/2021	298,61	50.298,61	5.029	4.451	493,06	50.493,06	5.049	4.468	1.554,79	51.554,79	5.155	4.562
28	D. Luis Ramón Redondo Gonzalez-Berenguer	20.000	23/04/2021	127,78	20.127,78	2.012	1.781	205,56	20.205,56	2.020	1.788	630,14	20.630,14	2.063	1.825
29	D. Aurelio Antuña Rodríguez	50.000	27/04/2021	291,67	50.291,67	5.029	4.450	486,11	50.486,11	5.048	4.467	1.547,95	51.547,95	5.154	4.561
30	Pmrk Investment S.A.	100.000	28/04/2021	569,44	100.569,44	10.056	8.899	958,33	100.958,33	10.095	8.934	3.082,19	103.082,19	10.308	9.122
31	D. Santiago Peredo	39.840	27/04/2021	232,40	40.072,40	4.007	3.546	387,33	40.227,33	4.022	3.559	1.233,40	41.073,40	4.107	3.634
32	D. Lee Selby	85.000	28/04/2021	484,03	85.484,03	8.548	7.564	814,58	85.814,58	8.581	7.594	2.619,86	87.619,86	8.761	7.753
33	D. Roberto García García	25.000	26/04/2021	149,31	25.149,31	2.514	2.225	246,53	25.246,53	2.524	2.234	777,40	25.777,40	2.577	2.281
34	Cardel Consultores, S.L.	150.000	08/04/2021	1.270,83	151.270,83	15.127	13.386	1.854,17	151.854,17	15.185	13.438	5.034,25	155.034,25	15.503	13.719
35	D. Raul García Escudero & Dña. Inés Sánchez Urzainqui	100.000	22/04/2021	652,78	100.652,78	10.065	8.907	1.041,67	101.041,67	10.104	8.941	3.164,38	103.164,38	10.316	9.129
36	Inabarte, S.L.	200.000	28/04/2021	1.138,89	201.138,89	20.113	17.799	1.916,67	201.916,67	20.191	17.868	6.164,38	206.164,38	20.616	18.244
37	Godese, S.L.	250.000	26/04/2021	1.493,06	251.493,06	25.149	22.256	2.465,28	252.465,28	25.246	22.342	7.773,97	257.773,97	25.777	22.811
38	D. Eduardo Garcia de Albizu Aguinaga & Dña. María Esperanza Auzmendi Jimenez	100.000	26/04/2021	597,22	100.597,22	10.059	8.902	986,11	100.986,11	10.098	8.936	3.109,59	103.109,59	10.310	9.124
39	D. Alfredo Vélez de Mendizabal	50.000	27/04/2021	291,67	50.291,67	5.029	4.450	486,11	50.486,11	5.048	4.467	1.547,95	51.547,95	5.154	4.561
40	D. Pablo Oviaño Picos	35.000	28/04/2021	199,31	35.199,31	3.519	3.114	335,42	35.335,42	3.533	3.127	1.078,77	36.078,77	3.607	3.192

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021

Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento

Nº	Prestamista	Importe	Fecha firma	Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021				Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento			
				Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.
41	D. Juan Mari Ochoa Aramburuzabala	750.000	29/04/2021	4.166,67	754.166,67	75.416	66.740	7.083,33	757.083,33	75.708	66.998	23.013,70	773.013,70	77.301	68.408
42	Yolmence, S.L.	200.000	29/04/2021	1.111,11	201.111,11	20.111	17.797	1.888,89	201.888,89	20.188	17.866	6.136,99	206.136,99	20.613	18.242
43	Grancy Investments, S.L.	100.000	26/04/2021	597,22	100.597,22	10.059	8.902	986,11	100.986,11	10.098	8.936	3.109,59	103.109,59	10.310	9.124
44	Hivaroa Inmuebles, S.L.	100.000	22/04/2021	652,78	100.652,78	10.065	8.907	1.041,67	101.041,67	10.104	8.941	3.164,38	103.164,38	10.316	9.129
45	D. Arnaud Clement Roy	100.000	29/04/2021	555,56	100.555,56	10.055	8.898	944,44	100.944,44	10.094	8.933	3.068,49	103.068,49	10.306	9.121
46	D. José Luis Sancho Corres	150.000	30/04/2021	812,50	150.812,50	15.081	13.346	1.395,83	151.395,83	15.139	13.397	4.582,19	154.582,19	15.458	13.679
47	D. José María Ruiz de Azua Martínez	100.000	29/04/2021	555,56	100.555,56	10.055	8.898	944,44	100.944,44	10.094	8.933	3.068,49	103.068,49	10.306	9.121
48	Dña. María Teresa Gómez de Arteché Ezquerria	100.000	29/04/2021	555,56	100.555,56	10.055	8.898	944,44	100.944,44	10.094	8.933	3.068,49	103.068,49	10.306	9.121
49	D. Fernando Martín del Agua	100.000	29/04/2021	555,56	100.555,56	10.055	8.898	944,44	100.944,44	10.094	8.933	3.068,49	103.068,49	10.306	9.121
50	Amui Corporación V, S.L.	300.000	30/04/2021	1.625,00	301.625,00	30.162	26.692	2.791,67	302.791,67	30.279	26.795	9.164,38	309.164,38	30.916	27.359
51	Atlantic Capital Fund	500.000	30/04/2021	2.708,33	502.708,33	50.270	44.487	4.652,78	504.652,78	50.465	44.659	15.273,97	515.273,97	51.527	45.599
Totales		18.839.840		137.030	18.976.870	1.897.662	1.679.345	210.296	19.050.136	1.904.989	1.685.827	610.020	19.449.860	1.944.956	1.721.198

Anexo III

**Certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos del artículo 301.3 de la Ley
de Sociedades de Capital**

[sigue certificación del auditor en las siguientes páginas]

Informe Especial sobre Aumento de Capital por
Compensación de Créditos, Supuesto Previsto en el
Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de
Sociedades de Capital

ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A.



INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en un importe máximo de 19.449.860 euros por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 6 de mayo de 2021, y que se presenta en el "Informe que presenta el Consejo de Administración de la Sociedad a los efectos previstos en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el acuerdo a que se refiere el punto cuarto del orden del día de la Junta General Ordinaria de accionistas" adjunto. Las cantidades recogidas en dicho informe tienen la consideración de importes máximos de conversión, de tal forma que, según la ejecución que finalmente se lleve a cabo por el Consejo de Administración, las cifras finales, serán, en todo caso, como máximo la cuantía concreta de los contratos de préstamo que los prestamistas acuerden convertir.

Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, sean líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no sea superior a cinco años.

A la fecha de este informe los citados créditos no satisfacen el requisito de ser al menos en un 25% líquidos, vencidos y exigibles. No obstante, el Consejo de Administración de ALL IRON SOCIMI RE I, SOCIMI, S.A., de fecha 6 de mayo de 2021 ha confirmado que, en la fecha en la que decida ejecutar el aumento de capital al amparo de la delegación de facultades prevista en el acuerdo de aumento de capital, el importe de los créditos destinados a la suscripción del mismo, cumplirá las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad previstas en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración de la Sociedad ofrece la información adecuada respecto a los créditos que servirán de compensación para el aumento de capital de ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de este informe no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital tal y como se indica en el párrafo anterior.

Adicionalmente, y para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en la fecha en que se vaya a ejecutar el aumento de capital de ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A., emitiremos una nueva certificación complementaria en la que se acredite, en su caso, si a dicha fecha los créditos a compensar son líquidos vencidos y exigibles al menos en un 25%, y si el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/21/06509
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO
GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Fecha: 2021.05.06 20:59:33 +02'00'

Fernando González Cuervo

6 de mayo de 2021

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD A LOS EFECTOS PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 286 Y 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON EL ACUERDO A QUE SE REFIERE EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS.

1. PREVIO

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una reunión ordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “**Junta General**”) los días 7 y 8 de junio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto cuarto del orden del día) un aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de conversión máximo de 11,30 euros por acción (esto es, con una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, en su caso) mediante compensación de créditos (el “**Aumento por Compensación de Créditos**”).

Se propondrá asimismo la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, en los términos del artículo 297.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto cuarto del orden del día se incluye como **Anexo I** al presente informe.

2. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297.1) y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en la medida en que el acuerdo de Aumento por Compensación de Créditos conlleva necesariamente la modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital.

Por su parte, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe del órgano de administración sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Asimismo, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General en cuestión. En cualquier caso, el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada en el órgano de administración no podrá exceder de un año,

excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones, aunque en este caso se prevea fijar un plazo máximo de seis (6) meses.

Por último, el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital establece que al tiempo de la convocatoria de la junta general que vaya a acordar el aumento por compensación de créditos en cuestión, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social un informe del órgano de administración sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de participaciones sociales o de acciones que hayan de crearse o emitirse y la cuantía del aumento, en el que expresamente se hará constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social, a cuyo efecto se elabora también el presente informe.

Como consecuencia de todo lo anterior, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia para la Sociedad de aumentar su capital social mediante el Aumento por Compensación de Créditos, en segundo lugar, la información relativa a los créditos que serán objeto de compensación, y, por último, una descripción de las características del Aumento por Compensación de Créditos.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y FINALIDAD DEL AUMENTO DE CAPITAL

En línea con la estrategia anunciada a través del documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (ahora BME Growth) publicado el 1 de septiembre de 2020, la Sociedad tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. En ese sentido, la Sociedad ha identificado diversas oportunidades de inversión que tiene la intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de allegar fondos suficientes para poder materializar dichas oportunidades.

En ese contexto, la Sociedad ha suscrito 51 contratos de préstamo convertible celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (los "**Prestamistas de los Préstamos Convertibles**") desde el 5 de marzo de 2021 hasta el 30 de abril de 2021 (los "**Contratos de Préstamo Convertible**" y los préstamos concedidos en virtud de los mismos, los "**Préstamos Convertibles**"). Entre los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, hay tanto inversores terceros como accionistas y consejeros de la Sociedad y su grupo y directivos de la sociedad gestora (All Iron RE Gestión, S.L.). El importe principal de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertibles oscila entre 20.000 y 8.500.000 euros, siendo el importe principal agregado de 18.839.840 euros. Todos los Contratos de Préstamo Convertible prevén un interés ordinario fijo a un tipo del 5% anual, que se devengará desde la fecha de suscripción de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertible hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos. A la fecha del presente informe, el importe agregado de los intereses ordinarios devengados asciende a 53.298 euros. Por tanto, a la fecha del presente informe, el importe agregado que podría ser objeto de compensación (esto es, tanto en concepto de principal como de intereses ordinarios devengados) asciende a 18.893.138 euros.

El Aumento por Compensación de Créditos se prevé como un mecanismo adicional y complementario al previsto en el punto quinto del orden del día, que prevé un aumento de capital por aportaciones dinerarias (el "**Aumento Dinerario**"). La propuesta relativa al Aumento

Dinerario incluye igualmente la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento Dinerario, en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración tiene previsto ejecutar simultáneamente el Aumento Dinerario y el Aumento por Compensación de Créditos al término del proceso de oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) relativo al Aumento Dinerario. El Aumento Dinerario y la correspondiente Oferta de Suscripción requerirán la elaboración del correspondiente folleto informativo de conformidad con lo previsto en el 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.

Así pues, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad estos dos aumentos de capital combinados al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad se encuentra justificado en la medida en que permitirá captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe avanzando en su estrategia de inversión a corto y medio plazo, reforzando al mismo tiempo su posición de recursos propios, dotando de solidez a su estructura de financiación, permitiéndole alcanzar una mayor capitalización e incrementado su eficiencia operativa mediante la implementación de economías de escala en la operación.

Adicionalmente a lo indicado en el párrafo anterior, el Aumento por Compensación de Créditos - sumado al Aumento Dinerario- incrementará el número de acciones de la Sociedad en circulación, lo que permitirá aumentar la liquidez de la acción en el mercado y, en función del número de nuevas acciones que sean suscritas por nuevos inversores, diversificar la base accionarial de la Sociedad, enriqueciéndola.

4. INFORMACIÓN SOBRE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR

a) *Naturaleza y características de los créditos a compensar*

Los créditos objeto de compensación serán los derivados de los Contratos de Préstamo Convertible, que se detallan en el **Anexo II** de este informe, lo que incluye tanto el importe de principal como los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (los “**Créditos a Compensar**”).

A los efectos previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los Créditos a Compensar se considerarán líquidos, vencidos y exigibles en la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, que los datos relativos a los créditos derivados de los Contratos de Préstamo Convertibles referidos en el presente informe concuerdan con la contabilidad social de la Sociedad y que los intereses devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se corresponderán con la contabilidad social de la Sociedad en la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos.

Al tiempo de la convocatoria de la Junta General se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social de la Sociedad una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos de lo previsto en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital que se acompaña como **Anexo III** al presente informe. Asimismo, para el otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, está previsto que el auditor de cuentas de la Sociedad emita una nueva certificación acreditando el carácter líquido, vencido y exigible a esa fecha de la totalidad del importe del crédito que resulte objeto de compensación, que será el importe total agregado de los Créditos a Compensar en la fecha en cuestión (a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las

nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones).

El importe máximo total agregado de los Créditos a Compensar (incluyendo tanto el importe de principal como los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos) y, por tanto, el importe máximo del Aumento de Capital por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) ascenderá a 19.449.860 euros, asumiendo para ello que la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos es la de finalización del plazo máximo de seis (6) meses establecido para la misma, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria. Por tanto, dicho importe máximo no será alcanzado si la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos tiene lugar antes de la finalización del plazo máximo de seis (6) meses, siendo que cuanto antes se ejecute el Aumento por Compensación de Créditos menor será el importe total agregado de los Créditos a Compensar. Todo ello, asumiendo, asimismo, (i) que la Sociedad no esté obligada a practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria a los Prestamistas de los Préstamos Convertibles por la entrega de las nuevas acciones y (ii) que la Sociedad no tenga que abonar en efectivo a los Prestamistas de los Préstamos Convertibles la diferencia entre el importe del Crédito a Compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de nuevas acciones, como consecuencia de que resultasen fracciones en el cálculo del número de acciones que fuesen a corresponder al Prestamista de Préstamos Convertibles en cuestión y éste tuviera que ser redondeado por defecto al número entero más próximo a la baja, circunstancias que es previsible que sucedan y que reducirían el importe de los Créditos a Compensar que sería objeto de compensación efectiva y, en consecuencia, el importe por el que se ejecutaría el Aumento por Compensación de Créditos.

b) Identidad de las entidades aportantes de los créditos derivados de los Contratos de Préstamo Convertibles:

Los titulares de los Créditos a Compensar serán los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, es decir, aquellos inversores identificados en el Anexo II.

5. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

a) Cuantía del aumento de capital

El Aumento por Compensación de Créditos lo será por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros. El importe del Aumento por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) coincidirá con el importe total agregado de los Créditos a Compensar en la fecha en cuestión, a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones.

El Aumento por Compensación de Créditos se realizará mediante la emisión de un máximo de 1.944.986 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos. El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior cuanto mayor sea la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración (con sujeción a lo establecido a continuación), así como cuanto menor resulte

ser el importe total agregado de los Créditos a Compensar -con las asunciones y condicionantes ya descritos en la sección 4(a)- que sea objeto de compensación efectiva en el momento de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (y viceversa).

b) Tipo de conversión

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros pudiendo incorporar una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión, en su caso) mínimo de 10,00 euros y máximo de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas podría ascender, en su caso, como máximo a 2.237.594,56 euros, asumiendo que la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración sea la máxima prevista (es decir, 1,30 euros) y asumiendo que la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos es la de finalización del plazo máximo de seis (6) meses establecido para la misma, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria (es decir, que el importe total agregado de los Créditos a Compensar fuera 19.449.860 euros, con las asunciones y condicionantes ya descritos en la sección 4(a)).

Corresponderá al Consejo de Administración la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión (y, por tanto, del tipo de conversión) en virtud de la delegación de facultades a su favor, con facultades de subdelegación, de conformidad con el artículo 297.1a) de la Ley de Sociedades de Capital, con sujeción a lo establecido en el siguiente párrafo.

En caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, el tipo de conversión que el Consejo de Administración fijará para el aumento por compensación de créditos será equivalente al tipo de emisión fijado para el aumento por aportaciones dinerarias, siempre y cuando el mismo no supere el tipo de conversión máximo previsto, es decir 11,30 euros, que en cualquier caso será el tipo de conversión máximo. Es decir, en caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, las acciones que se emitan como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos incorporarán una prima de emisión por acción idéntica a la que se fije para las acciones que se emitan como consecuencia del aumento por aportaciones dinerarias, pero con sujeción a un límite máximo de 1,30 euros por acción. El tipo de emisión para el aumento por aportaciones dinerarias se fijará con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

c) Contravalor y desembolso del aumento de capital

El aumento de capital se desembolsará íntegramente mediante la compensación de los Créditos a Compensar, incluyendo los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos referidos en la sección 3 anterior.

En este sentido, se deja expresa constancia de los Créditos a Compensar son los derivados de los Contratos de Préstamo Convertible suscritos con los Prestamistas de los Préstamos Convertibles y, en ese sentido, que cada uno de los Contratos de Préstamo Convertible incluyen previsiones relativas a que los mismos se pactan como necesaria y obligatoriamente convertibles en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos, junto con el resto de Prestamistas de los Préstamos Convertibles que hubieran suscrito Contratos de Préstamo Convertible en el mismo proceso de suscripción. En ese

sentido, la Sociedad ha ejercido su derecho a, mediante una resolución del Consejo de Administración, iniciar, unilateralmente y sin necesidad de consentimiento por los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, el procedimiento de conversión. A efectos de dar cumplimiento al requisito de publicar la “Comunicación Pública de Conversión” prevista en los Contratos de Préstamo Convertible y con el objetivo de que ésta surta los efectos previstos en los Contratos de Préstamo Convertible, lo anterior se hará constar en la notificación de Otra Información Relevante que haga la Sociedad en relación con la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad tanto a través de su página web corporativa como de la página web de BME Growth.

d) *Derecho de suscripción preferente*

Teniendo en cuenta que el Aumento por Compensación de Créditos es un aumento de capital por compensación de créditos de los previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, según el cual sólo en los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias cada accionista tendrá derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posea.

e) *Número y valor nominal de las acciones que hayan de entregarse*

Como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos, y en atención a los límites al tipo de conversión por acción indicados anteriormente y considerando las asunciones asimismo mencionadas en la sección 4(a), los Prestamistas de los Préstamos Convertibles recibirán un número total de nuevas acciones de la Sociedad comprendido entre un número un mínimo de 1.679.345¹ y un máximo de 1.944.986, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, sobre la base de que:

- (a) el número total mínimo de nuevas acciones indicado resulta de asumir un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento más cercano posible en el tiempo, es decir, en el mismo día de celebración de la reunión de la Junta General, en primera convocatoria), tomando a su vez el importe máximo posible de prima de emisión por acción de la Sociedad (esto es, 1,30 euros); y
- (b) el número total máximo de nuevas acciones indicado resulta de asumir un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento en el que expira el plazo de seis (6) meses previsto en la propuesta de acuerdo, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria, tomando a su vez únicamente el valor nominal de la acción de la Sociedad (esto es, sin prima).

Dado que los Contratos de Préstamo Convertibles seguirán devengando intereses ordinarios hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, y que no se ha fijado un importe de prima definitivo, a día de hoy no es posible fijar el número de acciones concreto que corresponderá a cada uno de los Prestamistas de los Préstamos Convertibles. El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior cuanto mayor sea la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración (con

¹ Este número considera que se han eliminado las eventuales fracciones a las que pudiera dar lugar el tipo de conversión y la no existencia de retenciones.

sujeción a lo establecido a continuación), así como cuanto menor resulte ser el importe total agregado de los Créditos a Compensar -con las asunciones y condicionantes ya descritos en la sección 4(a)- que sea objeto de compensación efectiva en el momento de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (y viceversa).

En todo caso, el Consejo de Administración entiende que lo previsible es que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se produzca el 5 de julio de 2021 (o en torno a dicha fecha).

Para una mejor comprensión de lo anterior, en el Anexo II se recogen a título ilustrativo el número mínimo y máximo de acciones a emitir en tres escenarios:

- (i) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento más cercano posible en el tiempo, es decir, en el mismo día de celebración de la reunión de la Junta General en primera convocatoria);
- (ii) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en la potencial fecha prevista por el Consejo de Administración, es decir, el 5 de julio de 2021, la cual dependerá de varios factores externos a la Sociedad, y
- (iii) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento en el que expira el plazo de seis (6) meses previsto en la propuesta de acuerdo, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria;

y teniendo en consideración en cada escenario el tipo de conversión mínimo y máximo acción y las asunciones y condiciones ya descritos en la sección 4(a).

El número de nuevas acciones de la Sociedad que efectivamente deban emitirse como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos, así como la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión concreta por acción dentro de los límites establecidos anteriormente, será fijado por el Consejo de Administración en virtud de la delegación de facultades otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas y en función asimismo del importe total agregado de los Créditos a Compensar en cada momento, que será objeto de compensación en su integridad en todo caso en la fecha en cuestión (a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones).

En el caso de que resultasen fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, se redondearán por defecto al número entero más próximo, abonándose por la Sociedad en metálico la diferencia entre el importe del crédito a compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de acciones. Asimismo, en el caso de que la Sociedad se viera obligada a realizar retenciones o pagos a cuenta a los Prestamistas de los Préstamos Convertibles como consecuencia de la entrega de las nuevas acciones, el importe que deba ser objeto de retención o pago a cuenta se deducirá y, por tanto, minorará el correspondiente Crédito a Compensar.

f) Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos. En

particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

g) *Previsión de suscripción incompleta*

Sin perjuicio de lo anterior, se prevé expresamente la suscripción incompleta del Aumento por Compensación de Créditos. En consecuencia, se podrá declarar cerrado el Aumento por Compensación de Créditos en la cuantía que resulte efectivamente suscrita y desembolsada.

h) *Fecha de ejecución*

Corresponde al Consejo de Administración: (i) determinar la fecha en la que el presente acuerdo deba llevarse a efecto, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General y de manera simultánea con el Aumento Dinerario; y (ii) fijar las condiciones de este en todo lo no previsto en dicho acuerdo.

En todo caso, el Consejo de Administración entiende que lo previsible es que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se produzca el 5 de julio de 2021 (o en torno a dicha fecha).

i) *Delegación de facultades y ejecución del aumento de capital*

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación en el propio Consejo de las facultades necesarias para que, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas, ejecute el acuerdo de aumento de capital con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos anteriores. Asimismo, se propondrá que se faculte al Consejo de Administración para que fije todas las condiciones del aumento en todo lo no previsto por la Junta General Ordinaria de Accionistas, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social, y la realización de todos los actos que sean precisos para lograr la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil. A esta delegación de facultades de ejecución se añade, a su vez, la autorización expresa al Consejo para que pueda delegar en cualquiera de sus miembros las facultades delegables recibidas.

j) *Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad*

Se deja expresa constancia de que la solicitud a la Junta General relativa a la delegación de la ejecución del Aumento Dinerario a favor del Consejo de Administración incluirá la delegación de la redacción del nuevo texto del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, con objeto de adaptarlo a la nueva cifra de capital social resultante de la ejecución del Aumento Dinerario, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, a 6 de mayo de 2021

[*Sigue hoja de firmas*]

DocuSigned by:
Pedro Michelena
89C8F6C62987471...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo

DocuSigned by:

7DCA8956786A4C8...

Derlian, S.L. (debidamente representada
por D. Luis Antonio Uranga Otaegui)

DocuSigned by:
A. Michelena
8C960BD4094B4AC...

D. Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:
Eloy García-Borreguero
DBD37D8DA70942A...

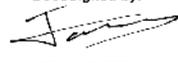
D. Eloy García-Borreguero Melero

DocuSigned by:
Pedro Luis Uriarte
5BA3EC7A69F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

DocuSigned by:
Ignacio Diezhandino Díaz de Isla
F7C1C3F1B475473

D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla

DocuSigned by:

937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

Anexo I

PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A APROBACION DE LA JUNTA GENERAL COMO PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA

* * *

Cuarto. Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.449.860 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.

Se acuerda aumentar el capital social por compensación de los créditos que se describen en el apartado 3 siguiente por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros, en los términos que se indican a continuación.

1. Importe total del aumento de capital

El aumento de capital lo será por un importe (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) máximo de 19.449.860 euros, mediante la emisión de un número un máximo de 1.944.986 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, siendo el contra valor del aumento la compensación de créditos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

Corresponderá al Consejo de Administración fijar el número definitivo de nuevas acciones de la Sociedad a emitir como consecuencia de la ejecución del aumento de capital, de conformidad con lo previsto en este acuerdo.

2. Tipo de conversión

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros pudiendo incorporar una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión, en su caso) mínimo de 10,00 euros y máximo de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas ascenderá, en su caso, a un máximo de 2.237.594,56 euros.

Corresponderá al Consejo de Administración la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión (y, por tanto, del tipo de conversión) en virtud de la delegación de facultades a su favor, con facultades de subdelegación, de conformidad con el artículo 297.1a) de la Ley de Sociedades de Capital. En caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, el tipo de conversión que el Consejo de Administración fijará para el aumento por compensación de créditos será el mismo que el determinado para tal aumento por aportaciones dinerarias, siempre y cuando el mismo no supere el tipo de conversión máximo previsto, es decir 11,30 euros, que en cualquier caso será el tipo de

conversión máximo. Es decir, en caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, las acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital incorporarán una prima de emisión por acción idéntica a la que se fije para las acciones que se emitan como consecuencia del aumento por aportaciones dinerarias, pero con sujeción a un límite máximo de 1,30 euros por acción. El tipo de emisión para el aumento por aportaciones dinerarias se fijará con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

3. Contravalor y desembolso del aumento de capital

El desembolso íntegro del valor nominal y de la prima de emisión de cada nueva acción suscrita se realizará mediante la compensación de los créditos que se detallan en el Anexo II del Informe del Consejo de Administración de la Sociedad que versa sobre la naturaleza y características del créditos en cuestión (incluidos las fechas en que fueron contraídos) (los “Créditos”), la identidad de los aportantes y el número mínimo y máximo de acciones que les corresponderían en diferentes escenarios, el número mínimo y máximo de participaciones sociales a crear y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los Créditos con la contabilidad social a fecha de emisión del mismo y a fecha de ejecución del aumento. El mencionado informe se incluye a continuación del presente acuerdo y, asimismo, se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del aumento por compensación de créditos.

En este sentido, se deja expresa constancia de que, tal y como se describe en el informe, los Créditos son los derivados de los contratos de préstamo convertible suscritos con los aportantes que en él se identifican, y que cada uno de los contratos de préstamo convertible suscritos incluyen cláusulas relativas a que los mismos se pactan como necesaria y obligatoriamente convertible en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos, junto con el resto de aportantes que hubieran suscrito contratos de préstamo convertible.

Se hace constar que, a los solos efectos de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, los Créditos se considerarán líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad en el momento de la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos. En ese sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, junto con la convocatoria de la Junta General se puso a disposición de los accionistas la correspondiente certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en relación con los Créditos. Asimismo, para el otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos, está previsto que el auditor de cuentas de la Sociedad, emita una nueva certificación acreditando el carácter líquido, vencido y exigible en esa fecha de la totalidad del importe del crédito que resulta objeto de compensación.

Por tanto, el importe definitivo del aumento de capital más la prima de emisión coincidirá con la cuantía de los Créditos en la fecha de ejecución del aumento de capital por compensación de créditos, a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones.

En el caso de que resultasen fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, se redondearán por defecto al número entero más próximo a la baja, abonándose por la Sociedad en metálico la diferencia entre el importe del crédito a compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de acciones. Asimismo, en el caso de que la Sociedad se viera obligada a realizar retenciones o pagos a cuenta a los titulares de los Créditos como consecuencia de la entrega de las nuevas acciones, el importe que deba ser objeto de retención o pago a cuenta se deducirá y, por tanto, minorará el correspondiente Crédito.

4. Derecho de suscripción preferente

No existirá derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

5. Representación de las acciones nuevas

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

6. Derechos de las acciones nuevas

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos.

7. Previsión de suscripción incompleta

Se prevé expresamente la suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si las nuevas acciones no fueran suscritas en su totalidad, se podrá declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía que resulte efectivamente suscrita y desembolsada.

8. Fecha de ejecución

Corresponde al Consejo de Administración: (i) determinar la fecha en la que el presente acuerdo deba llevarse a efecto, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y de manera simultánea con la ejecución del aumento de capital por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día de la presente Junta General Ordinaria de Accionistas; y (ii) fijar las condiciones de este en todo lo no previsto en dicho acuerdo.

9. Incorporación a negociación de las acciones nuevas a BME Growth

*Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo a al segmento BME Growth del BME MTF Equity (“**BME Growth**”), así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas en ejecución del presente acuerdo, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que*

existan o puedan dictarse y resulten de aplicación a BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

10. Modificación de artículo 5º de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

11. Delegación de facultades

Facultar expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, con las más amplias facultades, para que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, y durante un periodo máximo de un seis (6) meses desde la fecha de la adopción del presente acuerdo:

- a) Señale la fecha en que el acuerdo de aumento de capital deba ejecutarse y declare a tales efectos los Créditos líquidos, vencidos y exigibles, exigiendo su conversión.*
- b) Fije las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en este acuerdo y, en concreto, en lo relativo a la cifra definitiva del aumento de capital, en caso de suscripción incompleta, así como el número de acciones a emitir y la prima de emisión por acción, y, en consecuencia, el tipo de conversión, dentro de los límites establecidos.*
- c) Proceda a declarar ejecutado el aumento de capital y a redactar el nuevo artículo 5º de los Estatutos Sociales, de forma que su redacción recoja la cifra final del capital social, una vez verificadas la suscripción y el desembolso del aumento de capital declarando, en su caso, la suscripción incompleta.*
- d) Redacte, suscriba y presente, en su caso, ante la CNMV, BME Growth o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, así como los demás documentos e informes que necesarios o convenientes,; asimismo realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, BME Growth, Iberclear, las Sociedades Rectoras de Bolsas, y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero.*
- e) Redacte, suscriba y presente ante los organismos reguladores del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity del correspondiente Documento de Ampliación Reducido en los términos establecidos en la Circular 2/2020 sobre los 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, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como cuantos suplementos al mismo sean precisos.*
- f) Realice todos los trámites necesarios o convenientes para que las nuevas acciones resultantes del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear y admitidas a negociación en el BME Growth donde están admitidas a negociación las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.*
- g) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes para la formalización y ejecución del presente acuerdo.*

- h) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.*
- i) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.*
- j) En general, realice los actos, presente las solicitudes, suscriba los documentos, públicos o privados, y desarrolle las actuaciones que sean precisas para la plena efectividad y cumplimiento de los acuerdos precedentes, así como subsane, aclare, interprete, precise o complemente los acuerdos adoptados por la Junta General y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o autoridad competente que impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV, Iberclear BME Growth o cualesquiera otros.*
- k) Ejecutar conjuntamente y combinar en una sola emisión el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo y un aumento de capital dinerario que pudiera aprobar la Junta General Ordinaria de Accionistas bajo el punto quinto del orden del día.*
- l) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.*
- m) En general, llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.*

Anexo II

**IDENTIFICACIÓN CRÉDITOS A COMPENSAR, IDENTIDAD DE LOS APORTANTES Y NÚMERO DE ACCIONES MÁXIMAS Y MÍNIMAS²
CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE ELLOS EN DISTINTOS ESCENARIOS DE EJECUCIÓN**

[sigue tabla en las siguientes páginas]

² El número mínimo y máximo de acciones que corresponden a cada aportante en cada escenario se calcula teniendo en cuenta el importe máximo y mínimo previsto como precio por acción, redondeando al número entero a la baja más próximo -para evitar fracciones- y asumiendo que no se realizan retenciones. Por tanto, para el cálculo relativo al número mínimo de acciones correspondientes a cada escenario se tendrá en cuenta el precio máximo por acción, es decir, 11,30 euros, mientras que para el cálculo relativo al número máximo de acciones correspondientes a cada escenario se tendrá en cuenta el precio mínimo por acción, es decir, 10 euros —el valor nominal de las acciones de la Sociedad—.

Nº	Prestamista	Importe	Fecha firma	Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021				Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento			
				Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Min.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Min.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Min.
1	D. Ignacio Diezhandino Diaz De Isla	100.000	15/03/2021	1.180,56	101.180,56	10.118	8.954	1.569,44	101.569,44	10.156	8.988	3.684,93	103.684,93	10.368	9.175
2	Bikiak Capital, S.L.	200.000	15/03/2021	2.361,11	202.361,11	20.236	17.908	3.138,89	203.138,89	20.313	17.976	7.369,86	207.369,86	20.736	18.351
3	VDI AJGA, S.L.	150.000	10/03/2021	1.875,00	151.875,00	15.187	13.440	2.458,33	152.458,33	15.245	13.491	5.630,14	155.630,14	15.563	13.772
4	D. Ignacio Pedro Berenguer Mediavilla	1.000.000	05/03/2021	13.194,44	1.013.194,44	101.319	89.663	17.083,33	1.017.083,33	101.708	90.007	38.219,18	1.038.219,18	103.821	91.877
5	Ritten House Lab, S.L.	500.000	22/03/2021	5.416,67	505.416,67	50.541	44.727	7.361,11	507.361,11	50.736	44.899	17.945,21	517.945,21	51.794	45.835
6	D. Agustín Cerdá Masip	100.000	22/03/2021	1.083,33	101.083,33	10.108	8.945	1.472,22	101.472,22	10.147	8.979	3.589,04	103.589,04	10.358	9.167
7	Garcés De Marcilla, S.L.	300.000	26/03/2021	3.083,33	303.083,33	30.308	26.821	4.250,00	304.250,00	30.425	26.924	10.602,74	310.602,74	31.060	27.486
8	Erit Invertendo, S.L.	200.000	07/04/2021	1.722,22	201.722,22	20.172	17.851	2.500,00	202.500,00	20.250	17.920	6.739,73	206.739,73	20.673	18.295
9	D. Fabio Manrique Sabatel & Dña. Ana Finat Martínez Costa	50.000	07/04/2021	430,56	50.430,56	5.043	4.462	625,00	50.625,00	5.062	4.480	1.684,93	51.684,93	5.168	4.573
10	D. Eduardo Barrenechea Guimón & Dña. Lucía Inés Aranzadi Martínez Inchausti	100.000	07/04/2021	861,11	100.861,11	10.086	8.925	1.250,00	101.250,00	10.125	8.960	3.369,86	103.369,86	10.336	9.147
11	Penja Strategy, S.L.	1.500.000	12/04/2021	11.875,00	1.511.875,00	151.187	133.794	17.708,33	1.517.708,33	151.770	134.310	49.520,55	1.549.520,55	154.952	137.125
12	D. Edwin Bartholomew Tompkins Grice	100.000	07/04/2021	861,11	100.861,11	10.086	8.925	1.250,00	101.250,00	10.125	8.960	3.369,86	103.369,86	10.336	9.147
13	D. Iñigo Barrenechea Arteche	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
14	Dña. Ana María Barrenechea Arteche	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
15	Dña. Carmen Marta Barrenechea Arteche	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
16	D. Alberto Barrenechea Arteche	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
17	D. Alberto Barrenechea Guimón	675.000	13/04/2021	5.250,00	680.250,00	68.025	60.199	7.875,00	682.875,00	68.287	60.431	22.191,78	697.191,78	69.719	61.698
18	Dña. María Barrenechea Arteche	100.000	13/04/2021	777,78	100.777,78	10.077	8.918	1.166,67	101.166,67	10.116	8.952	3.287,67	103.287,67	10.328	9.140
19	D. David Iriso Fernandez	50.000	20/04/2021	340,28	50.340,28	5.034	4.454	534,72	50.534,72	5.053	4.472	1.595,89	51.595,89	5.159	4.566
20	D. Ramiro Revuelta Fernández De Pinedo & Dña. Marcelina Fuente Urruchi	100.000	21/04/2021	666,67	100.666,67	10.066	8.908	1.055,56	101.055,56	10.105	8.942	3.178,08	103.178,08	10.317	9.130

Nº	Prestamista	Importe	Fecha firma	Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021				Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento			
				Total intereses	Total intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Min.	Total intereses	Total intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Min.	Total intereses	Total intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Min.
21	D. Ibon Naberan Alvarez	20.000	22/04/2021	130,56	20.130,56	2.013	1.781	208,33	20.208,33	2.020	1.788	632,88	20.632,88	2.063	1.825
22	D. Luis Diago Matachana	40.000	23/04/2021	255,56	40.255,56	4.025	3.562	411,11	40.411,11	4.041	3.576	1.260,27	41.260,27	4.126	3.651
23	Ion Ion, S.L.	8.500.000	22/04/2021	55.486,11	8.555.486,11	855.548	757.122	88.541,67	8.588.541,67	858.854	760.047	268.972,60	8.768.972,60	876.897	776.015
24	Menai, S.L.U.	750.000	26/04/2021	4.479,17	754.479,17	75.447	66.768	7.395,83	757.395,83	75.739	67.026	23.321,92	773.321,92	77.332	68.435
25	Avanze Capital Gestión, S.L.	100.000	26/04/2021	597,22	100.597,22	10.059	8.902	986,11	100.986,11	10.098	8.936	3.109,59	103.109,59	10.310	9.124
26	D. Alvaro Ruiz De Gopegui de Guadalfajara	50.000	26/04/2021	298,61	50.298,61	5.029	4.451	493,06	50.493,06	5.049	4.468	1.554,79	51.554,79	5.155	4.562
27	D. Francisco de Borja Ruiz de Gopegui de Guadalfajara	50.000	26/04/2021	298,61	50.298,61	5.029	4.451	493,06	50.493,06	5.049	4.468	1.554,79	51.554,79	5.155	4.562
28	D. Luis Ramón Redondo Gonzalez-Berenguer	20.000	23/04/2021	127,78	20.127,78	2.012	1.781	205,56	20.205,56	2.020	1.788	630,14	20.630,14	2.063	1.825
29	D. Aurelio Antuña Rodríguez	50.000	27/04/2021	291,67	50.291,67	5.029	4.450	486,11	50.486,11	5.048	4.467	1.547,95	51.547,95	5.154	4.561
30	Pmrk Investment S.A.	100.000	28/04/2021	569,44	100.569,44	10.056	8.899	958,33	100.958,33	10.095	8.934	3.082,19	103.082,19	10.308	9.122
31	D. Santiago Peredo	39.840	27/04/2021	232,40	40.072,40	4.007	3.546	387,33	40.227,33	4.022	3.559	1.233,40	41.073,40	4.107	3.634
32	D. Lee Selby	85.000	28/04/2021	484,03	85.484,03	8.548	7.564	814,58	85.814,58	8.581	7.594	2.619,86	87.619,86	8.761	7.753
33	D. Roberto García García	25.000	26/04/2021	149,31	25.149,31	2.514	2.225	246,53	25.246,53	2.524	2.234	777,40	25.777,40	2.577	2.281
34	Cardel Consultores, S.L.	150.000	08/04/2021	1.270,83	151.270,83	15.127	13.386	1.854,17	151.854,17	15.185	13.438	5.034,25	155.034,25	15.503	13.719
35	D. Raul Garcia Escudero & Dña. Inés Sánchez Urzainqui	100.000	22/04/2021	652,78	100.652,78	10.065	8.907	1.041,67	101.041,67	10.104	8.941	3.164,38	103.164,38	10.316	9.129
36	Inabarte, S.L.	200.000	28/04/2021	1.138,89	201.138,89	20.113	17.799	1.916,67	201.916,67	20.191	17.868	6.164,38	206.164,38	20.616	18.244
37	Godese, S.L.	250.000	26/04/2021	1.493,06	251.493,06	25.149	22.256	2.465,28	252.465,28	25.246	22.342	7.773,97	257.773,97	25.777	22.811
38	D. Eduardo Garcia de Albizu Aguinaga & Dña. María Esperanza Auzmendi Jimenez	100.000	26/04/2021	597,22	100.597,22	10.059	8.902	986,11	100.986,11	10.098	8.936	3.109,59	103.109,59	10.310	9.124
39	D. Alfredo Vélez de Mendizabal	50.000	27/04/2021	291,67	50.291,67	5.029	4.450	486,11	50.486,11	5.048	4.467	1.547,95	51.547,95	5.154	4.561
40	D. Pablo Oviaño Picos	35.000	28/04/2021	199,31	35.199,31	3.519	3.114	335,42	35.335,42	3.533	3.127	1.078,77	36.078,77	3.607	3.192

Nº	Prestamista	Importe	Fecha firma	Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGO de Accionistas				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista, es decir, el 5 de julio de 2021				Escenario 3: Ejecución al final del plazo máximo de seis (6) meses para la ejecución del aumento			
				Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.	Total intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Máx.	Número de nuevas acciones Mín.
41	D. Juan Mari Ochoa Aramburuzabala	750.000	29/04/2021	4.166,67	754.166,67	75.416	66.740	7.083,33	757.083,33	75.708	66.998	23.013,70	773.013,70	77.301	68.408
42	Yolmence, S.L.	200.000	29/04/2021	1.111,11	201.111,11	20.111	17.797	1.888,89	201.888,89	20.188	17.866	6.136,99	206.136,99	20.613	18.242
43	Grancy Investments, S.L.	100.000	26/04/2021	597,22	100.597,22	10.059	8.902	986,11	100.986,11	10.098	8.936	3.109,59	103.109,59	10.310	9.124
44	Hivaroa Inmuebles, S.L.	100.000	22/04/2021	652,78	100.652,78	10.065	8.907	1.041,67	101.041,67	10.104	8.941	3.164,38	103.164,38	10.316	9.129
45	D. Arnaud Clement Roy	100.000	29/04/2021	555,56	100.555,56	10.055	8.898	944,44	100.944,44	10.094	8.933	3.068,49	103.068,49	10.306	9.121
46	D. José Luis Sancho Corres	150.000	30/04/2021	812,50	150.812,50	15.081	13.346	1.395,83	151.395,83	15.139	13.397	4.582,19	154.582,19	15.458	13.679
47	D. José María Ruiz de Azua Martínez	100.000	29/04/2021	555,56	100.555,56	10.055	8.898	944,44	100.944,44	10.094	8.933	3.068,49	103.068,49	10.306	9.121
48	Dña. María Teresa Gómez de Arteche Ezquerro	100.000	29/04/2021	555,56	100.555,56	10.055	8.898	944,44	100.944,44	10.094	8.933	3.068,49	103.068,49	10.306	9.121
49	D. Fernando Martín del Agua	100.000	29/04/2021	555,56	100.555,56	10.055	8.898	944,44	100.944,44	10.094	8.933	3.068,49	103.068,49	10.306	9.121
50	Amul Corporación V, S.L.	300.000	30/04/2021	1.625,00	301.625,00	30.162	26.692	2.791,67	302.791,67	30.279	26.795	9.164,38	309.164,38	30.916	27.359
51	Atlantic Capital Fund	500.000	30/04/2021	2.708,33	502.708,33	50.270	44.487	4.652,78	504.652,78	50.465	44.659	15.273,97	515.273,97	51.527	45.599
Totales		18.839.840		137.030	18.976.870	1.897.662	1.679.345	210.296	19.050.136	1.904.989	1.685.827	610.020	19.449.860	1.944.956	1.721.198

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

7 DE JUNIO DE 2021

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA

QUINTO. Aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, por importe nominal total de hasta 120.000.000 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 12.000.000 de nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.

Se acuerda aumentar el capital social por un importe de hasta 120.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 12.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con lo siguiente.

1. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10,00 euros más la prima de emisión por acción (esto es, el tipo de emisión por acción) que determine el Consejo de Administración de la Sociedad en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, al amparo de la delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de subdelegación, en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad (o en quien este decida delegar esta facultad) determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

2. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresa facultad de subdelegación, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado quedará sin valor ni efecto alguno.

3. Destinatarios del aumento de capital

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("**BORME**"), y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") y sus entidades participantes (las "**Entidades Participantes**") hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio en el BORME, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, así como de la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a terceros inversores de conformidad con la práctica habitual en la ejecución de aumentos de capital por sociedades cotizadas en mercados oficiales o sistemas multilaterales de negociación.

4. Suscripción de las acciones nuevas

4.1. Período de Suscripción Preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el BORME, y cuyas operaciones se hayan liquidado en Iberclear y sus Entidades Participantes hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio en el BORME.

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de subdelegación, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 305 y en el artículo 503 de la Ley de Sociedades Capital, por aplicación de la disposición adicional decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de catorce (14) días, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el "**Período de Suscripción Preferente**").

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el segmento BME Growth del BME MTF Equity ("**BME Growth**").

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Periodo de Suscripción Preferente.

4.2. Periodos de suscripción y oferta de suscripción

La suscripción de la emisión se realizará en uno o en varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el Consejo de Administración, siendo lo previsible que se realice

en las siguientes tres (3) fases: (i) una primera fase, en la que los accionistas de la Sociedad podrán ejercer su derecho de suscripción preferente con objeto de suscribir nuevas acciones, (ii) una segunda fase, en la que los accionistas que hubieran ejercitado su derecho de suscripción preferente en la primera fase podrán optar por suscribir acciones adicionales a las suscritas en la primera fase, y (iii) una tercera fase en la que el Consejo de Administración podrá asignar discrecionalmente las acciones no suscritas en las dos primeras fases a terceros inversores u otros accionistas que estén interesados en suscribir un número más elevado de acciones de la Sociedad mediante la Oferta de Suscripción, tal y como se define más adelante.

A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

En este sentido, la Sociedad podrá llevar a cabo un proceso de oferta de suscripción de todas aquellas acciones no suscritas durante el Período de Suscripción Preferente (la "**Oferta de Suscripción**"). Las acciones se repartirán entre inversores cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada, nacionales e internacionales, a los que vaya dirigida la correspondiente Oferta de Suscripción según determine el órgano de administración, o en quien este acuerde sustituir esta facultad.

5. Desembolso de las acciones nuevas

El desembolso de las acciones nuevas, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

6. Representación de las acciones nuevas

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

7. Derechos de las acciones nuevas

Las acciones nuevas serán ordinarias, pertenecerán a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuirán los mismos derechos y obligaciones que éstas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

8. Suscripción incompleta

Si el aumento de capital no hubiese quedado íntegramente suscrito concluido el plazo de suscripción, el capital social quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas y el aumento de capital quedará sin efecto en cuanto al resto.

9. Incorporación a negociación de las acciones nuevas a BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo a BME Growth, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas en ejecución del presente acuerdo, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que

existan o puedan dictarse y resulten de aplicación a BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

10. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

11. Delegación de facultades

Delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5º de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad (con expresa facultad de subdelegación) la facultad de no ejecutar este acuerdo si entendiéndose que -en su opinión y en vista del interés social- concurren condiciones de mercado u otras circunstancias que desaconsejan o impiden la ejecución del mismo.

Asimismo, delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) Formular la Oferta de Suscripción en nombre de la Sociedad, llevando a cabo, para ello, todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma.
- b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo aquello no determinado por la Junta General, fijando, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y en ningún caso limitativo, el momento y la forma de su realización, el importe definitivo del mismo dentro del máximo previsto y el importe efectivamente suscrito, el importe de prima por acción y, en consecuencia, el tipo de emisión por acción, los destinatarios de los sucesivos periodos de suscripción, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos. En general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la Oferta de Suscripción, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente de los accionistas, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia al número de derechos de suscripción preferente del que sean titulares que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la relación de canje acordada y, de manera general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la ejecución del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias. A efectos aclaratorios, lo anterior incluirá cuantas actuaciones sean

necesarias para la emisión, negociación y liquidación de los derechos de suscripción preferente.

- c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo, a tal efecto, la fecha en la que el acuerdo deba ser ejecutado y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.
- d) Acordar, con las más amplias facultades, pero sujeto a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando, para ello, la fecha de inicio y, en su caso, modificando la duración de los periodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación.
- e) Complementar, desarrollar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, con ánimo ejemplificativo y en ningún caso limitativo, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias o convenientes para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias.
- f) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas.
- g) Modificar la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con lo establecido por el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.
- h) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.
- i) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación y/o cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el BME Growth, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo, asimismo, la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar toda documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras toda aquella información o documentación adicional o

complementaria que requieran, asumiendo también la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.

- j)* Llevar a cabo cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.
- k)* Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento de la Oferta de Suscripción, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, aquellas manifestaciones y garantías de la Sociedad previstas en la carta de mandato o cualesquiera otras que sean habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados como consecuencia del aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, pactando los términos y condiciones que estime convenientes, incluidos comisiones y compromisos de no emisión o transmisión (lock-up) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso. En relación con lo anterior, designar a las entidades que actuarán como colocadoras o aseguradoras, así como a la entidad agente, en el marco de la Oferta de Suscripción, pudiendo acordar negociar libremente con ellas los términos y condiciones de su intervención y, en particular, cualquiera que sea el importe de su retribución por las labores desempeñadas.
- l)* Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en el marco del aumento de capital, la emisión, la admisión de las nuevas acciones y la Oferta de Suscripción
- m)* Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.
- n)* Realizar todos aquellos trámites necesarios o convenientes para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.
- o)* Realizar todas las actuaciones que deban o convenga llevarse a cabo por parte de la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.
- p)* Ejecutar conjuntamente y combinar en una sola emisión el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo y un aumento de capital por compensación de créditos que pudiera aprobar la Junta General Ordinaria de Accionistas bajo el punto cuarto del orden del día.
- q)* Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurren suficientes razones que lo justifiquen.
- r)* En general, llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 286 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON EL ACUERDO AL QUE SE REFIERE EL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS.

1. PREVIO

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una reunión ordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “**Junta General**”) los días 7 de junio de 2021 y 8 de junio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto quinto del orden del día) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, por importe nominal total de hasta 120.000.000 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 12.000.000 de nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de emisión que resulte de la prima de emisión por acción que determine el Consejo de Administración de la Sociedad (el “**Aumento Dinerario**”).

Se propondrá asimismo la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento Dinerario, en los términos del artículo 297.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, conforme modificado por la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto quinto del orden del día se incluye como **Anexo I** al presente informe.

2. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296 y 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital y en la medida en que el acuerdo de Aumento Dinerario conlleva necesariamente la modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital.

Por su parte, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe del órgano de administración sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Asimismo, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no

previsto en el acuerdo de la Junta General en cuestión. En cualquier caso, el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada en el órgano de administración no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

Como consecuencia de todo lo anterior, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia para la Sociedad de aumentar su capital social mediante el Aumento Dinerario y, en segundo lugar, una descripción de las características del Aumento Dinerario.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En línea con la estrategia anunciada a través del documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (ahora BME Growth), publicado el 1 de septiembre de 2020, la Sociedad tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. En ese sentido, la Sociedad ha identificado diversas oportunidades de inversión que tiene intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de allegar fondos suficientes para poder materializar dichas oportunidades.

En ese sentido, el Aumento Dinerario se prevé como un mecanismo adicional y complementario al previsto en el punto cuarto del orden del día, que prevé un aumento de capital por compensación de créditos, consistente en aumentar el capital social de la Sociedad por compensación de créditos de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, sin derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas de la Sociedad por tratarse de un aumento de capital social por compensación de créditos (el “**Aumento por Compensación de Créditos**”). La propuesta relativa al Aumento por Compensación de Créditos incluye igualmente la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración tiene previsto ejecutar simultáneamente el Aumento Dinerario y el Aumento por Compensación de Créditos al término de la Oferta de Suscripción (conforme dicho término se define más adelante), de forma que las nuevas acciones emitidas en ejecución del Aumento por Compensación de Créditos y las nuevas acciones emitidas en ejecución al Aumento Dinerario sean incorporadas a negociación simultáneamente.

Así pues, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad estos dos aumentos de capital combinados, al entender que así permitirá captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe avanzando en su estrategia de inversión a corto y medio plazo, reforzando al mismo tiempo su posición de recursos propios, dotando de solidez a su estructura patrimonial, permitiéndole alcanzar una mayor capitalización e incrementado su eficiencia operativa mediante la implementación de economías de escala en la operación.

Adicionalmente a lo indicado en el párrafo anterior, el Aumento de Capital Dinerario -sumado al Aumento por Compensación de Créditos- incrementará el número de acciones de la Sociedad en circulación, lo que permitirá aumentar la liquidez de la acción en el mercado y, en función del número de nuevas acciones que sean suscritas por nuevos inversores, diversificar la base accionarial de la Sociedad, enriqueciéndola.

En todo caso, el Consejo de Administración propone realizar el Aumento Dinerario con reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, con objeto de evitar una dilución injustificada.

4. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DINERARIO PROPUESTO

El Aumento Dinerario se estructurará en tres fases: (i) una primera fase, en la que los accionistas de la Sociedad podrán ejercer su derecho de suscripción preferente con objeto de suscribir nuevas acciones, (ii) una segunda fase, en la que los accionistas que hubieran ejercitado su derecho de suscripción preferente en la primera fase podrán optar por suscribir acciones adicionales a las suscritas en la primera fase, y (iii) una tercera fase en la que el Consejo de Administración podrá asignar discrecionalmente las acciones no suscritas en las dos primeras fases a terceros inversores u otros accionistas que estén interesados en suscribir un número más elevado de acciones de la Sociedad mediante una oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”). El Aumento Dinerario y la correspondiente Oferta de Suscripción requerirán la elaboración del correspondiente folleto informativo de conformidad con lo previsto en el 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.

El Aumento Dinerario se propone por un importe nominal de hasta 120.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 12.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una, con expresa previsión de suscripción incompleta, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10,00 euros más la prima de emisión por acción que determine el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de subdelegación, en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital. En ese sentido, la fijación del tipo de emisión por acción definitivo se realizará por el Consejo de Administración con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

Los accionistas de la Sociedad podrán ejercer el derecho de suscripción preferente que les corresponde en relación con el Aumento Dinerario, para lo que se propone delegar en el Consejo de Administración la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

De conformidad con lo previsto en los artículos 305 y 503 de la Ley de Sociedades de Capital, teniendo en consideración las modificaciones operadas por la reciente Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas, por aplicación de la disposición adicional decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital, el ejercicio del derecho de suscripción preferente se realizará dentro del plazo de catorce (14) días desde la publicación del anuncio del Aumento Dinerario en el “Boletín Oficial del Registro Mercantil”.

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1. a) de la Ley de Sociedades de Capital, se solicitará a la Junta General que delegue en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo ya adoptado del Aumento Dinerario deba llevarse a efecto y de fijar las

condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como para la realización de cuantas actuaciones y otorgamiento de cuantos documentos fueran necesarios para la ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe, incluida la determinación de la prima de emisión por acción, y en consecuencia el tipo de emisión por acción y la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente. Asimismo, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración (con expresa facultad de subdelegación) la facultad de no ejecutar el Aumento Dinerario si entendiéndose que -en su opinión y en vista del interés social- concurren condiciones de mercado u otras circunstancias que desaconsejan o impiden la ejecución del mismo.

5. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

Se deja expresa constancia de que la solicitud a la Junta General relativa a la delegación de la ejecución del Aumento Dinerario a favor del Consejo de Administración incluirá la delegación de la redacción del nuevo texto del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, con objeto de adaptarlo a la nueva cifra de capital social resultante de la ejecución del Aumento Dinerario, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, a 6 de mayo de 2021

Anexo I

PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A APROBACION DE LA JUNTA GENERAL COMO PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA

* * *

Quinto. Aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, por importe nominal total de hasta 120.000.000 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 12.000.000 de nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.

Se acuerda aumentar el capital social por un importe de hasta 120.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 12.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con lo siguiente.

1. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10,00 euros más la prima de emisión por acción (esto es, el tipo de emisión por acción) que determine el Consejo de Administración de la Sociedad en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, al amparo de la delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de subdelegación, en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad (o en quien este decida delegar esta facultad) determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

2. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresa facultad de subdelegación, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado quedará sin valor ni efecto alguno.

3. Destinatarios del aumento de capital

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME"), y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y sus entidades participantes (las "Entidades Participantes") hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio en el BORME, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no

accionistas, así como de la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a terceros inversores de conformidad con la práctica habitual en la ejecución de aumentos de capital por sociedades cotizadas en mercados oficiales o sistemas multilaterales de negociación.

4. Suscripción de las acciones nuevas

4.1. Período de Suscripción Preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el BORME, y cuyas operaciones se hayan liquidado en Iberclear y sus Entidades Participantes hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio en el BORME.

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de subdelegación, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 305 y en el artículo 503 de la Ley de Sociedades de Capital, por aplicación de la disposición adicional decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de catorce (14) días, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (“**BME Growth**”).

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Periodo de Suscripción Preferente.

4.2. Periodos de suscripción y oferta de suscripción

La suscripción de la emisión se realizará en uno o en varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el Consejo de Administración, siendo lo previsible que se realice en las siguientes tres (3) fases: (i) una primera fase, en la que los accionistas de la Sociedad podrán ejercer su derecho de suscripción preferente con objeto de suscribir nuevas acciones, (ii) una segunda fase, en la que los accionistas que hubieran ejercitado su derecho de suscripción preferente en la primera fase podrán optar por suscribir acciones adicionales a las suscritas en la primera fase, y (iii) una tercera fase en la que el Consejo de Administración podrá asignar discrecionalmente las acciones no suscritas en las dos primeras fases a terceros inversores u otros accionistas que estén interesados en suscribir una número más elevado de acciones de la Sociedad mediante la Oferta de Suscripción, tal y como se define más adelante.

A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

*En este sentido, la Sociedad podrá llevar a cabo un proceso de oferta de suscripción de todas aquellas acciones no suscritas durante el Período de Suscripción Preferente (la "**Oferta de Suscripción**"). Las acciones se repartirán entre inversores cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada, nacionales e internacionales, a los que vaya dirigida la correspondiente Oferta de Suscripción según determine el órgano de administración, o en quien este acuerde sustituir esta facultad.*

5. Desembolso de las acciones nuevas

El desembolso de las acciones nuevas, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

6. Representación de las acciones nuevas

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

7. Derechos de las acciones nuevas

Las acciones nuevas serán ordinarias, pertenecerán a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuirán los mismos derechos y obligaciones que éstas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

8. Suscripción incompleta

Si el aumento de capital no hubiese quedado íntegramente suscrito concluido el plazo de suscripción, el capital social quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas y el aumento de capital quedará sin efecto en cuanto al resto.

9. Incorporación a negociación de las acciones nuevas a BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo a BME Growth, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas en ejecución del presente acuerdo, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse y resulten de aplicación a BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

10. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

II. Delegación de facultades

Delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5º de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad (con expresa facultad de subdelegación) la facultad de no ejecutar este acuerdo si entendiéndose que -en su opinión y en vista del interés social- concurren condiciones de mercado u otras circunstancias que desaconsejan o impiden la ejecución del mismo.

Asimismo, delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) Formular la Oferta de Suscripción en nombre de la Sociedad, llevando a cabo, para ello, todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma.*
- b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo aquello no determinado por la Junta General, fijando, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y en ningún caso limitativo, el momento y la forma de su realización, el importe definitivo del mismo dentro del máximo previsto y el importe efectivamente suscrito, el importe de prima por acción y, en consecuencia, el tipo de emisión por acción, los destinatarios de los sucesivos periodos de suscripción, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos. En general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la Oferta de Suscripción, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente de los accionistas, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia al número de derechos de suscripción preferente del que sean titulares que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la relación de canje acordada y, de manera general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la ejecución del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias. A efectos aclaratorios, lo anterior incluirá cuantas actuaciones sean necesarias para la emisión, negociación y liquidación de los derechos de suscripción preferente.*
- c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo, a tal efecto, la fecha en la que el acuerdo deba ser ejecutado y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.*
- d) Acordar, con las más amplias facultades, pero sujeto a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando, para ello, la fecha de inicio y, en su caso, modificando la duración de los periodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación.*

- e) *Complementar, desarrollar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, con ánimo ejemplificativo y en ningún caso limitativo, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias o convenientes para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias.*
- f) *Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas.*
- g) *Modificar la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con lo establecido por el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.*
- h) *Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- i) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación y/o cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el BME Growth, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo, asimismo, la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar toda documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras toda aquella información o documentación adicional o complementaria que requieran, asumiendo también la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.*
- j) *Llevar a cabo cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.*
- k) *Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento de la Oferta de Suscripción, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, aquellas manifestaciones y garantías de la Sociedad previstas en la carta*

de mandato o cualesquiera otras que sean habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados como consecuencia del aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, pactando los términos y condiciones que estime convenientes, incluidos comisiones y compromisos de no emisión o transmisión (lock-up) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso. En relación con lo anterior, designar a las entidades que actuarán como colocadoras o aseguradoras, así como a la entidad agente, en el marco de la Oferta de Suscripción, pudiendo acordar negociar libremente con ellas los términos y condiciones de su intervención y, en particular, cualquiera que sea el importe de su retribución por las labores desempeñadas.

- l) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en el marco del aumento de capital, la emisión, la admisión de las nuevas acciones y la Oferta de Suscripción*
- m) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.*
- n) Realizar todos aquellos trámites necesarios o convenientes para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.*
- o) Realizar todas las actuaciones que deban o convenga llevarse a cabo por parte de la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.*
- p) Ejecutar conjuntamente y combinar en una sola emisión el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo y un aumento de capital por compensación de créditos que pudiera aprobar la Junta General Ordinaria de Accionistas bajo el punto cuarto del orden del día.*
- q) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.*
- r) En general, llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.*

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

7 DE JUNIO DE 2021

**PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL PUNTO SEXTO DEL ORDEN
DEL DÍA**

SEXTO. Delegación de facultades.

Sin perjuicio y con carácter adicional a las delegaciones que se contengan en cada uno de los acuerdos adoptados, se acuerda facultar a todos los miembros del Consejo de Administración y, en particular, al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración, con facultad expresa de subdelegación, para que cualquiera de ellos, de forma solidaria e indistinta, pueda realizar cuantos actos sean necesarios o convenientes para la ejecución, desarrollo, efectividad y buen fin de las decisiones adoptadas y, en particular, para los siguientes actos, sin carácter limitativo:

- a) comparecer ante notario y otorgar en nombre de la Sociedad las escrituras públicas, incluidas las de subsanación, complemento, suplemento o cualesquiera otras, que sean necesarias o resulten convenientes en relación con las decisiones adoptadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, y comparecer, en su caso, ante el Registro Mercantil español correspondiente o ante cualesquiera otros registros y llevar a cabo cuantos actos y otorgue cuantos documentos resulten necesarios o convenientes para la efectiva inscripción de las decisiones adoptadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, incluso complementándolos o corrigiéndolos en la medida que resulte necesario para su efectiva inscripción en el Registro Mercantil español correspondiente o ante cualesquiera otros registros;
- b) aclarar, precisar, corregir y completar las decisiones adoptadas y resolver cuantas dudas o aspectos se presenten, subsanando y completando cuantos defectos u omisiones impidan u obstaculicen la efectividad o inscripción de las correspondientes decisiones;
- c) tomar los acuerdos que sean precisos o necesarios para la ejecución y desarrollo de las decisiones adoptadas, y suscribir los documentos públicos y privados y realizar cuantos actos, negocios jurídicos, contratos, declaraciones y operaciones sean procedentes al mismo fin; y
- d) otorgar cualesquiera otros documentos públicos o privados que sean precisos o conveniente para la ejecución, desarrollo, efectividad y buen fin de todos los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas, sin limitación alguna.