

## **A BME GROWTH**

Madrid, 26 de septiembre 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:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 25 de septiembre de 2021, ha acordado convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el día 27 de octubre de 2021 a las 16:30 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 Extraordinaria de Accionistas de forma exclusivamente telemática, de conformidad con lo previsto en el artículo 3.1 del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, con la redacción dada por 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 Extraordinaria 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 Junta General Extraordinaria de Accionistas.

Se acompaña a esta comunicación la documentación relativa a la convocatoria de la Junta General Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas**

Por acuerdo del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”), se convoca a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad para celebrar una reunión el 27 de octubre de 2021 a las 16:30 horas en primera convocatoria y, en su caso, el día siguiente a la misma hora en segunda convocatoria.

En atención a la situación sanitaria aún existente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado celebrar la Junta General Extraordinaria de Accionistas de forma exclusivamente telemática, de conformidad con lo previsto en el artículo 3.1 del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, con la redacción dada por 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 Extraordinaria de Accionistas se reunirá al objeto de deliberar y decidir sobre el siguiente orden del día:

- 1. Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.586.450 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.958.645 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 5 de los Estatutos Sociales.**
- 2. Fijación del número de miembros del Consejo de Administración en ocho (8).**
- 3. Nombramiento de Odre 2005, S.L.U., como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad por el plazo estatutariamente previsto y con la categoría de consejero dominical.**
- 4. Nombramiento de Gold Iberia Capital, S.L., como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad por el plazo estatutariamente previsto y con la categoría de consejero dominical.**
- 5. Modificación del artículo 24 de los Estatutos Sociales con el objeto de que el cargo de consejero del Consejo de Administración pase a ser retribuido mediante la implementación de importes vinculados a la asistencia.**
- 6. Aprobación de la remuneración máxima anual para el conjunto de los consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad.**
- 7. Modificación del artículo 32 de los Estatutos Sociales, con el objeto de dejar sin efecto la obligación de comunicación de participaciones significativas de administradores y directivos prevista actualmente en su párrafo segundo.**

8. **Aprobación de la modificación del contrato de gestión actualmente en vigor con All Iron RE Gestión, S.L.**
9. **Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años, de la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación. Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con los aumentos de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien esta facultad quedará limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización.**
10. **Delegación de facultades.**
11. **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 Extraordinaria 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 (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

**Derecho de asistencia.** Tendrán derecho de asistencia a la Junta General Extraordinaria de Accionistas mediante el empleo de medios telemáticos que permitan la conexión en tiempo real con el lugar de celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas los titulares de acciones inscritas en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación, al menos, a aquel en que la Junta General Extraordinaria 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 a 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 Extraordinaria de Accionistas (exclusivamente mediante los mecanismos de asistencia telemática puestos a su disposición) deberán registrarse previamente en el espacio dedicado a la Junta General Extraordinaria de Accionistas 2021 de la web de la Sociedad ([www.allironresocimi.es](http://www.allironresocimi.es)) a tal efecto, desde las 16:00 horas (CEST) del día 22 de octubre de 2021 hasta las 16:00 horas (CEST) del día 27 de octubre 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 de identidad 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](http://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 Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas. Además, se deberá acreditar dicha representación enviando un correo electrónico a la dirección [inversor.socimi@alliron.com](mailto:inversor.socimi@alliron.com) antes de las 23:59 horas del 26 de octubre 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 Extraordinaria de Accionistas conforme al apartado anterior, deberá conectarse en el sitio web corporativo de la Sociedad ([www.allironresocimi.es](http://www.allironresocimi.es)), en el área relativa a la Junta General Extraordinaria de Accionistas 2021, entre las 16:10 horas y las 16:40 horas (CEST) del día 27 de octubre de 2021 (si la Junta General Extraordinaria de Accionistas se celebra en primera convocatoria) o del día 28 de octubre de 2021 (si la Junta General Extraordinaria de Accionistas se celebra en segunda convocatoria), e identificarse según se le indique en las instrucciones correspondientes.

En caso de que el 27 de octubre 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 Extraordinaria de Accionistas de la web corporativa confirmando que la Junta General Extraordinaria 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](http://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 Extraordinaria de Accionistas.
3. Informe del Consejo de Administración en relación con el punto 1 del orden del día.

4. Certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en relación con el punto 1 del orden del día.
5. Informe del Consejo de Administración en relación con el punto 5 del orden del día.
6. Informe del Consejo de Administración en relación con el punto 7 del orden del día.
7. Informe del Consejo de Administración en relación con el punto 9 del orden del día.
8. Tarjetas de asistencia, delegación y voto.
9. Estatutos Sociales.

Los referidos documentos se encuentran igualmente a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad ([www.allironresocimi.es](http://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 Extraordinaria 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 Extraordinaria)– 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas en el domicilio social, María de Molina 54, 28006 Madrid (España) y por correo electrónico, en [inversor.socimi@alliron.com](mailto:inversor.socimi@alliron.com).

En los términos previstos en los Estatutos Sociales, el Presidente y el Secretario de la Junta General Extraordinaria 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](mailto: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 de su presentación y entrega 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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](mailto: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 Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas en primera convocatoria, es decir, antes de las 23:59 horas del día 26 de octubre 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 realizara 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 Extraordinaria 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, entre las 09:00 horas y las 16:00 horas (CEST) del día 27 de octubre de 2021 o, en su caso, del día 28 de octubre de 2021, según se



celebre la Junta General Extraordinaria en primera o segunda convocatoria respectivamente. El asistente telemático que desee que su intervención conste en el acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas habrá de indicarlo expresamente en el texto de aquélla.

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

En caso de que la Junta General Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas podrán hacer constar las reservas que consideren oportunas sobre la constitución de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

La asistencia telemática del accionista será equivalente a una asistencia presencial a la Junta General Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas**

- (a) La Sociedad podrá adaptar, con las debidas garantías, los medios para permitir la asistencia telemática a la Junta General Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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.

Se informa a los señores accionistas que, sin perjuicio de la existencia de un primera y una segunda convocatoria, está previsto que la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas tenga lugar en primera convocatoria.

Madrid, 26 de septiembre de 2021. Por el Consejo de Administración, el Secretario D. Ander Michelena Llorente.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

**PROPUESTAS DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL PUNTO PRIMERO DEL  
ORDEN DEL DÍA**

**PRIMERO.** Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.586.450 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.958.645 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 5 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 19.586.450 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 prima de emisión) máximo de 22.133.033,84 euros, mediante la emisión de un número máximo de 1.958.645 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad 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, siendo el contravalor 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 10,00 euros con una prima de emisión de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión) de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas ascenderá, en caso de compensación del importe total de los Créditos (incluyendo principal e intereses y sin aplicar retenciones) a la finalización del plazo para la ejecución del presente acuerdo, a un máximo de 2.546.583,84 euros.

### **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 de los 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 acciones a emitir y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En el 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 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, 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 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**

Corresponderá 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 previsto en el punto primero del orden del día de la presente Junta General Extraordinaria 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 solicitará la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo 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 del artículo 5 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 5 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**

Se faculta 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 5 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 sean 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 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) Redacte y publique cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes para la formalización y ejecución del presente acuerdo.

- h) Redacte, suscriba, otorgue y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.
- i) Realice 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) Ejecute el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo bajo el punto primero del orden del día.
- l) Acuerde la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.
- m) En general, lleve 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 PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS.**

## **1. PREVIO**

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una reunión extraordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “**Junta General**”) los días 27 y 28 de octubre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto primero del orden del día) un aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.586.450 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.958.645 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de conversión de 11,30 euros por acción (esto es, con una prima de emisión de 1,30 euros por acción) 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 primero 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 por Compensación de Créditos pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe con la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297.1.(a) 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 5 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 acciones que hayan de 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 en el Aumento por Compensación de Créditos, 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, además de la capitalización de los créditos que fueron objeto de conversión el pasado mes de julio en virtud del acuerdo adoptado por la junta General Ordinaria de accionistas de 7 de junio de 2021 y además también de los fondos captados en virtud de la oferta pública de adquisición llevada a cabo durante el pasado mes de junio de 2021, la Sociedad suscribió 62 contratos de préstamo convertible celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (los "**Prestamistas de los Préstamos Convertibles**") desde el 17 de mayo de 2021 hasta el 23 de septiembre de 2021 (los "**Contratos de Préstamo Convertible**" y los préstamos concedidos en virtud de los mismos, los "**Préstamos Convertibles**"). El importe principal de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertibles oscila entre 10.000 y 8.500.000 euros, siendo el importe principal agregado de 21.229.300 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 278.487,33 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 21.507.787,33 euros.

Así pues, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad este aumento de capital al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad que se encuentra justificado en la medida en que permitirá 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, y en línea con los aumentos de capital ya ejecutados en julio de 2021, el 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, 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 en relación con el punto 1 del orden del día 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 prima de emisión) ascendería a

22.133.033,84 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 19.586.450 euros. El importe del Aumento por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y 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 1.958.645 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad 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.

El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior 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 10,00 euros con una prima de emisión de 1,30 euros por acción, 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 2.546.583,84 euros, 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 22.133.033,84 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 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, con sujeción a lo establecido en el siguiente párrafo.

***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 que 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. La Sociedad, ha ejercido su derecho a iniciar unilateralmente sin necesidad de consentimiento por los Prestamistas de los Préstamos Convertibles y mediante una resolución del Consejo de Administración, 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 Extraordinaria 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

1.911.546<sup>1</sup> y un máximo de 1.958.645, 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); 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.

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 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 3 de noviembre 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 3 de noviembre de 2021; 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).

---

<sup>1</sup> 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.

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 otorgadas por la Junta General Extraordinaria 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 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 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 (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 3 de noviembre 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 5 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.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 25 de septiembre de 2021.

## ANEXO I

### PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

**PRIMERO.** Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.586.450 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.958.645 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 5 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 19.586.450 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 prima de emisión) máximo de 22.133.033,84 euros, mediante la emisión de un número máximo de 1.958.645 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad 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, siendo el contravalor 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 10,00 euros con una prima de emisión de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión) de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas ascenderá, en caso de compensación del importe total de los Créditos (incluyendo principal e intereses y sin aplicar retenciones) a la finalización del plazo para la ejecución del presente acuerdo, a un máximo de 2.546.583,84 euros.*

#### **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 de los 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 acciones a emitir y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En el 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 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, 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 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**

*Corresponderá 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 previsto en el punto primero del orden del día de la presente Junta General Extraordinaria 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 solicitará la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo 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 del artículo 5 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 5 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**

*Se faculta 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 5 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 sean 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 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) *Redacte y publique cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes para la formalización y ejecución del presente acuerdo.*

- h) *Redacte, suscriba, otorgue y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.*
- i) *Realice 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) *Ejecute el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo bajo el punto primero del orden del día.*
- l) *Acuerde la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.*
- m) *En general, lleve 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<sup>2</sup> DE ACCIONES EN LOS DISTINTOS ESCENARIOS DE EJECUCIÓN

*[sigue tabla en las siguientes páginas]*

---

<sup>2</sup> El número de acciones que corresponden a cada aportante en cada escenario se calcula teniendo en cuenta el importe previsto como precio por acción redondeando al número entero más próximo a la baja -para evitar fracciones- y asumiendo que las retenciones ascienden a 0,00€ en cada uno de los préstamos.

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
1	Alberto Isidoro García Parrilla	125.000	26/05/2021	2.654,11	0,00	127.654,11	11.296	2.773,97	0,00	127.773,97	11.307	5.787,67	0,00	130.787,67	11.574
2	Alfonso Polo Rodríguez	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
3	Alvaro de Arsuaga de Bertodano	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
4	ADMINISTRACIONES APODAKA, S.L.	300.000	21/05/2021	6.575,34	0,00	306.575,34	27.130	6.863,01	0,00	306.863,01	27.156	14.095,89	0,00	314.095,89	27.796
5	Aranzazu Arana Beascoechea	50.000	17/05/2021	1.123,29	0,00	51.123,29	4.524	1.171,23	0,00	51.171,23	4.528	2.376,71	0,00	52.376,71	4.635
6	Beatriz Polo Rodríguez	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
7	Begoña Beascoechea Aguirre	150.000	17/05/2021	3.369,86	0,00	153.369,86	13.572	3.513,70	0,00	153.513,70	13.585	7.130,14	0,00	157.130,14	13.905
8	Constitución 10 S.L.	200.000	03/06/2021	4.027,40	0,00	204.027,40	18.055	4.219,18	0,00	204.219,18	18.072	9.041,10	0,00	209.041,10	18.499

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
9	Cristina Carceller Zalbidea	100.000	17/05/2021	2.246,58	0,00	102.246,58	9.048	2.342,47	0,00	102.342,47	9.056	4.753,42	0,00	104.753,42	9.270
10	DEMIKU INVEST, S.L.U.	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.043	4.602,74	0,00	104.602,74	9.256
11	Diego Recondo Zabala	10.000	28/05/2021	209,59	0,00	10.209,59	903	219,18	0,00	10.219,18	904	460,27	0,00	10.460,27	925
12	DISTRIBUCIONES GARVIC, S.L.	100.000	31/05/2021	2.054,79	0,00	102.054,79	9.031	2.150,68	0,00	102.150,68	9.039	4.561,64	0,00	104.561,64	9.253
13	Fabriziano García Sánchez	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.043	4.602,74	0,00	104.602,74	9.256
14	Fernando Lacadena Azpeitia	120.000	04/06/2021	2.400,00	0,00	122.400,00	10.831	2.515,07	0,00	122.515,07	10.842	5.408,22	0,00	125.408,22	11.098
15	Fernando López Terán	100.000	18/05/2021	2.232,88	0,00	102.232,88	9.047	2.328,77	0,00	102.328,77	9.055	4.739,73	0,00	104.739,73	9.269
16	Jose Francisco Gargallo Tuzón & Laura Bravo García	100.000	29/05/2021	2.082,19	0,00	102.082,19	9.033	2.178,08	0,00	102.178,08	9.042	4.589,04	0,00	104.589,04	9.255

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
17	Francisco Javier Martin Menoyo	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.043	4.602,74	0,00	104.602,74	9.256
18	Mª Gabriela Rezika Sansinenea	100.000	19/05/2021	2.219,18	0,00	102.219,18	9.045	2.315,07	0,00	102.315,07	9.054	4.726,03	0,00	104.726,03	9.267
19	GAITEGI, S.L.	400.000	20/05/2021	8.821,92	0,00	408.821,92	36.178	9.205,48	0,00	409.205,48	36.212	18.849,32	0,00	418.849,32	37.066
20	25587 HOLDING, S.L.	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
21	Ignacio Lacasta Casado	120.000	31/05/2021	2.465,75	0,00	122.465,75	10.837	2.580,82	0,00	122.580,82	10.847	5.473,97	0,00	125.473,97	11.103
22	Iñaki Iraola Galparsoro	30.000	29/05/2021	624,66	0,00	30.624,66	2.710	653,42	0,00	30.653,42	2.712	1.376,71	0,00	31.376,71	2.776
23	Iratxe Elorriaga Alvarez	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.043	4.602,74	0,00	104.602,74	9.256
24	Isabel Ortueta Arisqueta	200.000	28/05/2021	4.191,78	0,00	204.191,78	18.070	4.383,56	0,00	204.383,56	18.087	9.205,48	0,00	209.205,48	18.513



Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
25	Javier Corbacho Calvo	30.000	21/05/2021	657,53	0,00	30.657,53	2.713	686,30	0,00	30.686,30	2.715	1.409,59	0,00	31.409,59	2.779
26	José María Camiña Mendoza	250.000	31/05/2021	5.136,99	0,00	255.136,99	22.578	5.376,71	0,00	255.376,71	22.599	11.404,11	0,00	261.404,11	23.133
27	ALGETE, S.A	150.000	04/06/2021	3.000,00	0,00	153.000,00	13.539	3.143,84	0,00	153.143,84	13.552	6.760,27	0,00	156.760,27	13.872
28	LA RIOJA ALTA, S.A	500.000	18/05/2021	11.164,38	0,00	511.164,38	45.235	11.643,84	0,00	511.643,84	45.278	23.698,63	0,00	523.698,63	46.345
29	MABRICIA, S.L.	500.000	31/05/2021	10.273,97	0,00	510.273,97	45.156	10.753,42	0,00	510.753,42	45.199	22.808,22	0,00	522.808,22	46.266
30	Manuel Álvarez Álvarez	100.000	30/05/2021	2.068,49	0,00	102.068,49	9.032	2.164,38	0,00	102.164,38	9.041	4.575,34	0,00	104.575,34	9.254
31	María del Coro Uranga Otaegui	50.000	27/05/2021	1.054,79	0,00	51.054,79	4.518	1.102,74	0,00	51.102,74	4.522	2.308,22	0,00	52.308,22	4.629
32	Miguel Angel Jiménez del Río	250.000	31/05/2021	5.136,99	0,00	255.136,99	22.578	5.376,71	0,00	255.376,71	22.599	11.404,11	0,00	261.404,11	23.133

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
33	Miguel Recondo Zabala	10.000	28/05/2021	209,59	0,00	10.209,59	903	219,18	0,00	10.219,18	904	460,27	0,00	10.460,27	925
34	ODRE 2005, S.L.U	8.500.000	09/06/2021	164.178,08	0,00	8.664.178,08	766.741	172.328,77	0,00	8.672.328,77	767.462	377.260,27	0,00	8.877.260,27	785.598
35	Pablo Jesús Chichón Ciervide & María Blanca Fernández Alfin	80.000	04/06/2021	1.600,00	0,00	81.600,00	7.221	1.676,71	0,00	81.676,71	7.228	3.605,48	0,00	83.605,48	7.398
36	PALBOX HOLDING, S.L.	500.000	18/05/2021	11.164,38	0,00	511.164,38	45.235	11.643,84	0,00	511.643,84	45.278	23.698,63	0,00	523.698,63	46.345
37	Patricia Polo Gracia	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
38	María del Pilar Saiz Sanchez	125.000	26/05/2021	2.654,11	0,00	127.654,11	11.296	2.773,97	0,00	127.773,97	11.307	5.787,67	0,00	130.787,67	11.574
39	POLO Y ASOCIADOS, S.A.	200.000	03/06/2021	4.027,40	0,00	204.027,40	18.055	4.219,18	0,00	204.219,18	18.072	9.041,10	0,00	209.041,10	18.499
40	Begoña Rodríguez Vidarte	75.000	31/05/2021	1.541,10	0,00	76.541,10	6.773	1.613,01	0,00	76.613,01	6.779	3.421,23	0,00	78.421,23	6.939

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
41	TALAIJA PROJECT, S.L.	2.000.000	27/05/2021	42.191,78	0,00	2.042.191,78	180.724	44.109,59	0,00	2.044.109,59	180.894	92.328,77	0,00	2.092.328,77	185.161
42	TORRE KATUNDU, S.L	200.000	27/05/2021	4.219,18	0,00	204.219,18	18.072	4.410,96	0,00	204.410,96	18.089	9.232,88	0,00	209.232,88	18.516
43	XAROA, S.A.	500.000	24/05/2021	10.753,42	0,00	510.753,42	45.199	11.232,88	0,00	511.232,88	45.241	23.287,67	0,00	523.287,67	46.308
44	Alberto Cuevas Lorenzo	100.000	30/08/2021	808,22	0,00	100.808,22	8.921	904,11	0,00	100.904,11	8.929	3.315,07	0,00	103.315,07	9.142
45	ATTINA CORPORATION XXI S.L. y Cia S.R.C.	500.000	06/09/2021	3.561,64	0,00	503.561,64	44.562	4.041,10	0,00	504.041,10	44.605	16.095,89	0,00	516.095,89	45.672
46	INVERSORA MARTIARTU, S.L.	100.000	02/09/2021	767,12	0,00	100.767,12	8.917	863,01	0,00	100.863,01	8.925	3.273,97	0,00	103.273,97	9.139
47	Kepa Ochoa Alberdi	30.000	30/08/2021	242,47	0,00	30.242,47	2.676	271,23	0,00	30.271,23	2.678	994,52	0,00	30.994,52	2.742
48	IRON SEED INVESTMENTS, S.L.	50.000	02/09/2021	383,56	0,00	50.383,56	4.458	431,51	0,00	50.431,51	4.462	1.636,99	0,00	51.636,99	4.569

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
49	Miguel Ángel Zozaya Lainez	124.300	01/09/2021	970,56	0,00	125.270,56	11.085	1.089,75	0,00	125.389,75	11.096	4.086,58	0,00	128.386,58	11.361
50	COLLINGWOOD INVESTMENT Company Limited	2.000.000	15/09/2021	11.780,82	0,00	2.011.780,82	178.033	13.698,63	0,00	2.013.698,63	178.203	61.917,81	0,00	2.061.917,81	182.470
51	Uxue Ochoa Alberdi	30.000	30/08/2021	242,47	0,00	30.242,47	2.676	271,23	0,00	30.271,23	2.678	994,52	0,00	30.994,52	2.742
52	Lorenza Muguruza Churruca	30.000	09/09/2021	201,37	0,00	30.201,37	2.672	230,14	0,00	30.230,14	2.675	953,42	0,00	30.953,42	2.739
53	María Fermina López de Zubiria Auzmendi	250.000	17/09/2021	1.404,11	0,00	251.404,11	22.248	1.643,84	0,00	251.643,84	22.269	7.671,23	0,00	257.671,23	22.802
54	LÍNEA OCHENTA Y OCHO, S.L.	100.000	21/09/2021	506,85	0,00	100.506,85	8.894	602,74	0,00	100.602,74	8.902	3.013,70	0,00	103.013,70	9.116
55	ADRENALINE BUSINESS, S.L.	100.000	22/09/2021	493,15	0,00	100.493,15	8.893	589,04	0,00	100.589,04	8.901	3.000,00	0,00	103.000,00	9.115
56	Jon Bernaola	20.000	14/09/2021	120,55	0,00	20.120,55	1.780	139,73	0,00	20.139,73	1.782	621,92	0,00	20.621,92	1.824

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
57	ENRIQUE SEGURA, S.L.	400.000	22/09/2021	1.972,60	0,00	401.972,60	35.572	2.356,16	0,00	402.356,16	35.606	12.000,00	0,00	412.000,00	36.460
58	Javier Torremocha García de la Rasilla	50.000	23/09/2021	239,73	0,00	50.239,73	4.445	287,67	0,00	50.287,67	4.450	1.493,15	0,00	51.493,15	4.556
59	Joaquín Cortés Elorza	50.000	22/09/2021	246,58	0,00	50.246,58	4.446	294,52	0,00	50.294,52	4.450	1.500,00	0,00	51.500,00	4.557
60	RYNZLER TECHNOLOGIES, SL	50.000	22/09/2021	246,58	0,00	50.246,58	4.446	294,52	0,00	50.294,52	4.450	1.500,00	0,00	51.500,00	4.557
61	Edorta Iturraspe Perea	20.000	23/09/2021	95,89	0,00	20.095,89	1.778	115,07	0,00	20.115,07	1.780	597,26	0,00	20.597,26	1.822
62	Jose Epalza Ibarro	100.000	23/09/2021	479,45	0,00	100.479,45	8.891	575,34	0,00	100.575,34	8.900	2.986,30	0,00	102.986,30	9.113
<b>Totales</b>		<b>21.229.300</b>		<b>371.547</b>	<b>0</b>	<b>21.600.847</b>	<b>1.911.546</b>	<b>391.904</b>	<b>0</b>	<b>21.621.204</b>	<b>1.913.350</b>	<b>903.734</b>	<b>0</b>	<b>22.133.034</b>	<b>1.958.645</b>

**ANEXO III**

**CERTIFICACIÓN DEL AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN  
CON EL PUNTO 1 DEL ORDEN DEL DÍA**

*[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 nominal máximo de 19.586.450 euros por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 25 de septiembre 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 primero del orden del día de la Junta General Extraordinaria 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 la cuantía concreta de los contratos de préstamo a convertir, pero en todo caso sin superar los máximos previstos.

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 25 de septiembre 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.

ERNST & YOUNG, S.L.

---

Fernando González Cuervo

25 de septiembre 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 PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS.**

**1. PREVIO**

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una reunión extraordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “**Junta General**”) los días 27 y 28 de octubre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto primero del orden del día) un aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.586.450 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.958.645 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de conversión de 11,30 euros por acción (esto es, con una prima de emisión de 1,30 euros por acción) 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 primero 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 por Compensación de Créditos pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe con la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297.1.(a) 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 5 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 acciones que hayan de 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 en el Aumento por Compensación de Créditos, 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, además de la capitalización de los créditos que fueron objeto de conversión el pasado mes de julio en virtud del acuerdo adoptado por la junta General Ordinaria de accionistas de 7 de junio de 2021 y además también de los fondos captados en virtud de la oferta pública de adquisición llevada a cabo durante el pasado mes de junio de 2021, la Sociedad suscribió 62 contratos de préstamo convertible celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (los "**Prestamistas de los Préstamos Convertibles**") desde el 17 de mayo de 2021 hasta el 23 de septiembre de 2021 (los "**Contratos de Préstamo Convertible**" y los préstamos concedidos en virtud de los mismos, los "**Préstamos Convertibles**"). El importe principal de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertibles oscila entre 10.000 y 8.500.000 euros, siendo el importe principal agregado de 21.229.300 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 278.487,33 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 21.507.787,33 euros.

Así pues, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad este aumento de capital al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad que se encuentra justificado en la medida en que permitirá 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, y en línea con los aumentos de capital ya ejecutados en julio de 2021, el 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, 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 en relación con el punto 1 del orden del día 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 prima de emisión) ascendería a 22.133.033,84 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 19.586.450 euros. El importe del Aumento por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y 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 1.958.645 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad 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.

El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior 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 10,00 euros con una prima de emisión de 1,30 euros por acción, 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 2.546.583,84 euros, 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 22.133.033,84 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 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, con sujeción a lo establecido en el siguiente párrafo.

**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 que 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. La Sociedad, ha ejercido su derecho a iniciar unilateralmente sin necesidad de consentimiento por los Prestamistas de los Préstamos Convertibles y mediante una resolución del Consejo de Administración, 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 Extraordinaria 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 1.911.546<sup>1</sup> y un máximo de 1.958.645, 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); 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

---

<sup>1</sup> 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.

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.

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 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 3 de noviembre 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 3 de noviembre de 2021; 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 otorgadas por la Junta General Extraordinaria 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 (ii) fijar las condiciones de este en todo lo no previsto en dicho acuerdo.




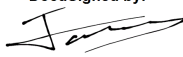
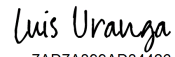
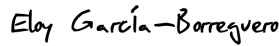
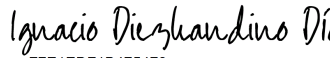
En todo caso, el Consejo de Administración entiende que lo previsible es que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se produzca el 3 de noviembre de 2021 (o en torno a dicha fecha).

**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 Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 5 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.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 25 de septiembre de 2021.



Consejero	Firma
D. Pedro Luis Michelena Izquierdo	DocuSigned by:  89C8E6E62987471
D. Ander Michelena Llorente	DocuSigned by:  8E060BD4094B4AE...
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina	DocuSigned by:  3BA3EC7A59F5448...
D. Jon Uriarte Uranga	DocuSigned by:  997D7A0DE7B6444...
Derlian, S.L. (debidamente representada por D. Luis Antonio Uranga Otaegui)	DocuSigned by:  7AD7A399AD34426...
D. Eloy García-Borreguero Melero	DocuSigned by:  DBD37B6DA70942A...
D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla	DocuSigned by:  F7E1EDF1B476473...

## ANEXO I

### PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

**PRIMERO.** **Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.586.450 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.958.645 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 5 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 19.586.450 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 prima de emisión) máximo de 22.133.033,84 euros, mediante la emisión de un número máximo de 1.958.645 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad 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, siendo el contravalor 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 10,00 euros con una prima de emisión de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión) de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas ascenderá, en caso de compensación del importe total de los Créditos (incluyendo principal e intereses y sin aplicar retenciones) a la finalización del plazo para la ejecución del presente acuerdo, a un máximo de 2.546.583,84 euros.*

#### **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 de los 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 acciones a emitir y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En el 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 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, 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 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**

Corresponderá 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 previsto en el punto primero del orden del día de la presente Junta General Extraordinaria 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 solicitará la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo 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 5 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 5 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**

Se faculta 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 5 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 sean 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 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) *Redacte y publique cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes para la formalización y ejecución del presente acuerdo.*
- h) *Redacte, suscriba, otorgue y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.*
- i) *Realice 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) *Ejecute el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo bajo el punto primero del orden del día.*
- l) *Acuerde la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.*
- m) *En general, lleve 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<sup>2</sup> DE ACCIONES EN LOS DISTINTOS ESCENARIOS DE EJECUCIÓN**

*[sigue tabla en las siguientes páginas]*

---

<sup>2</sup> El número de acciones que corresponden a cada aportante en cada escenario se calcula teniendo en cuenta el importe previsto como precio por acción redondeando al número entero a la baja más próximo -para evitar fracciones- y asumiendo que las retenciones ascienden a 0,00€ en cada uno de los préstamos.

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
1	Alberto Isidoro García Parrilla	125.000	26/05/2021	2.654,11	0,00	127.654,11	11.296	2.773,97	0,00	127.773,97	11.307	5.787,67	0,00	130.787,67	11.574
2	Alfonso Polo Rodríguez	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
3	Alvaro de Arsuaga de Bertodano	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
4	ADMINISTRACIONES APODAKA, S.L.	300.000	21/05/2021	6.575,34	0,00	306.575,34	27.130	6.863,01	0,00	306.863,01	27.156	14.095,89	0,00	314.095,89	27.796
5	Aranzazu Arana Beascoechea	50.000	17/05/2021	1.123,29	0,00	51.123,29	4.524	1.171,23	0,00	51.171,23	4.528	2.376,71	0,00	52.376,71	4.635
6	Beatriz Polo Rodríguez	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
7	Begoña Beascoechea Aguirre	150.000	17/05/2021	3.369,86	0,00	153.369,86	13.572	3.513,70	0,00	153.513,70	13.585	7.130,14	0,00	157.130,14	13.905
8	Constitución 10 S.L.	200.000	03/06/2021	4.027,40	0,00	204.027,40	18.055	4.219,18	0,00	204.219,18	18.072	9.041,10	0,00	209.041,10	18.499

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
9	Cristina Carceller Zalbidea	100.000	17/05/2021	2.246,58	0,00	102.246,58	9.048	2.342,47	0,00	102.342,47	9.056	4.753,42	0,00	104.753,42	9.270
10	DEMIKU INVEST, S.L.U.	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.043	4.602,74	0,00	104.602,74	9.256
11	Diego Recondo Zabala	10.000	28/05/2021	209,59	0,00	10.209,59	903	219,18	0,00	10.219,18	904	460,27	0,00	10.460,27	925
12	DISTRIBUCIONES GARVIC, S.L.	100.000	31/05/2021	2.054,79	0,00	102.054,79	9.031	2.150,68	0,00	102.150,68	9.039	4.561,64	0,00	104.561,64	9.253
13	Fabriziano García Sánchez	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.043	4.602,74	0,00	104.602,74	9.256
14	Fernando Lacadena Azpeitia	120.000	04/06/2021	2.400,00	0,00	122.400,00	10.831	2.515,07	0,00	122.515,07	10.842	5.408,22	0,00	125.408,22	11.098
15	Fernando López Terán	100.000	18/05/2021	2.232,88	0,00	102.232,88	9.047	2.328,77	0,00	102.328,77	9.055	4.739,73	0,00	104.739,73	9.269
16	Jose Francisco Gargallo Tuzón & Laura Bravo García	100.000	29/05/2021	2.082,19	0,00	102.082,19	9.033	2.178,08	0,00	102.178,08	9.042	4.589,04	0,00	104.589,04	9.255



Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
17	Francisco Javier Martin Menoyo	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.043	4.602,74	0,00	104.602,74	9.256
18	Mª Gabriela Rezika Sansinenea	100.000	19/05/2021	2.219,18	0,00	102.219,18	9.045	2.315,07	0,00	102.315,07	9.054	4.726,03	0,00	104.726,03	9.267
19	GAITEGI, S.L.	400.000	20/05/2021	8.821,92	0,00	408.821,92	36.178	9.205,48	0,00	409.205,48	36.212	18.849,32	0,00	418.849,32	37.066
20	25587 HOLDING, S.L.	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
21	Ignacio Lacasta Casado	120.000	31/05/2021	2.465,75	0,00	122.465,75	10.837	2.580,82	0,00	122.580,82	10.847	5.473,97	0,00	125.473,97	11.103
22	Iñaki Iraola Galparsoro	30.000	29/05/2021	624,66	0,00	30.624,66	2.710	653,42	0,00	30.653,42	2.712	1.376,71	0,00	31.376,71	2.776
23	Iratxe Elorriaga Alvarez	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.043	4.602,74	0,00	104.602,74	9.256
24	Isabel Ortueta Arisqueta	200.000	28/05/2021	4.191,78	0,00	204.191,78	18.070	4.383,56	0,00	204.383,56	18.087	9.205,48	0,00	209.205,48	18.513

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
25	Javier Corbacho Calvo	30.000	21/05/2021	657,53	0,00	30.657,53	2.713	686,30	0,00	30.686,30	2.715	1.409,59	0,00	31.409,59	2.779
26	José María Camiña Mendoza	250.000	31/05/2021	5.136,99	0,00	255.136,99	22.578	5.376,71	0,00	255.376,71	22.599	11.404,11	0,00	261.404,11	23.133
27	ALGETE, S.A	150.000	04/06/2021	3.000,00	0,00	153.000,00	13.539	3.143,84	0,00	153.143,84	13.552	6.760,27	0,00	156.760,27	13.872
28	LA RIOJA ALTA, S.A	500.000	18/05/2021	11.164,38	0,00	511.164,38	45.235	11.643,84	0,00	511.643,84	45.278	23.698,63	0,00	523.698,63	46.345
29	MABRICIA, S.L.	500.000	31/05/2021	10.273,97	0,00	510.273,97	45.156	10.753,42	0,00	510.753,42	45.199	22.808,22	0,00	522.808,22	46.266
30	Manuel Álvarez Álvarez	100.000	30/05/2021	2.068,49	0,00	102.068,49	9.032	2.164,38	0,00	102.164,38	9.041	4.575,34	0,00	104.575,34	9.254
31	María del Coro Uranga Otaegui	50.000	27/05/2021	1.054,79	0,00	51.054,79	4.518	1.102,74	0,00	51.102,74	4.522	2.308,22	0,00	52.308,22	4.629
32	Miguel Angel Jiménez del Río	250.000	31/05/2021	5.136,99	0,00	255.136,99	22.578	5.376,71	0,00	255.376,71	22.599	11.404,11	0,00	261.404,11	23.133

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
33	Miguel Recondo Zabala	10.000	28/05/2021	209,59	0,00	10.209,59	903	219,18	0,00	10.219,18	904	460,27	0,00	10.460,27	925
34	ODRE 2005, S.L.U	8.500.000	09/06/2021	164.178,08	0,00	8.664.178,08	766.741	172.328,77	0,00	8.672.328,77	767.462	377.260,27	0,00	8.877.260,27	785.598
35	Pablo Jesús Chichón Ciervide & María Blanca Fernández Alfin	80.000	04/06/2021	1.600,00	0,00	81.600,00	7.221	1.676,71	0,00	81.676,71	7.228	3.605,48	0,00	83.605,48	7.398
36	PALBOX HOLDING, S.L.	500.000	18/05/2021	11.164,38	0,00	511.164,38	45.235	11.643,84	0,00	511.643,84	45.278	23.698,63	0,00	523.698,63	46.345
37	Patricia Polo Gracia	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.036	4.520,55	0,00	104.520,55	9.249
38	María del Pilar Saiz Sanchez	125.000	26/05/2021	2.654,11	0,00	127.654,11	11.296	2.773,97	0,00	127.773,97	11.307	5.787,67	0,00	130.787,67	11.574
39	POLO Y ASOCIADOS, S.A.	200.000	03/06/2021	4.027,40	0,00	204.027,40	18.055	4.219,18	0,00	204.219,18	18.072	9.041,10	0,00	209.041,10	18.499
40	Begoña Rodríguez Vidarte	75.000	31/05/2021	1.541,10	0,00	76.541,10	6.773	1.613,01	0,00	76.613,01	6.779	3.421,23	0,00	78.421,23	6.939

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
41	TALAIA PROJECT, S.L.	2.000.000	27/05/2021	42.191,78	0,00	2.042.191,78	180.724	44.109,59	0,00	2.044.109,59	180.894	92.328,77	0,00	2.092.328,77	185.161
42	TORRE KATUNDU, S.L	200.000	27/05/2021	4.219,18	0,00	204.219,18	18.072	4.410,96	0,00	204.410,96	18.089	9.232,88	0,00	209.232,88	18.516
43	XAROA, S.A.	500.000	24/05/2021	10.753,42	0,00	510.753,42	45.199	11.232,88	0,00	511.232,88	45.241	23.287,67	0,00	523.287,67	46.308
44	Alberto Cuevas Lorenzo	100.000	30/08/2021	808,22	0,00	100.808,22	8.921	904,11	0,00	100.904,11	8.929	3.315,07	0,00	103.315,07	9.142
45	ATTINA CORPORATION XXI S.L. y Cia S.R.C.	500.000	06/09/2021	3.561,64	0,00	503.561,64	44.562	4.041,10	0,00	504.041,10	44.605	16.095,89	0,00	516.095,89	45.672
46	INVERSORA MARTIARTU, S.L.	100.000	02/09/2021	767,12	0,00	100.767,12	8.917	863,01	0,00	100.863,01	8.925	3.273,97	0,00	103.273,97	9.139
47	Kepa Ochoa Alberdi	30.000	30/08/2021	242,47	0,00	30.242,47	2.676	271,23	0,00	30.271,23	2.678	994,52	0,00	30.994,52	2.742
48	IRON SEED INVESTMENTS, S.L.	50.000	02/09/2021	383,56	0,00	50.383,56	4.458	431,51	0,00	50.431,51	4.462	1.636,99	0,00	51.636,99	4.569

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
49	Miguel Ángel Zozaya Lainez	124.300	01/09/2021	970,56	0,00	125.270,56	11.085	1.089,75	0,00	125.389,75	11.096	4.086,58	0,00	128.386,58	11.361
50	COLLINGWOOD INVESTMENT Company Limited	2.000.000	15/09/2021	11.780,82	0,00	2.011.780,82	178.033	13.698,63	0,00	2.013.698,63	178.203	61.917,81	0,00	2.061.917,81	182.470
51	Uxue Ochoa Alberdi	30.000	30/08/2021	242,47	0,00	30.242,47	2.676	271,23	0,00	30.271,23	2.678	994,52	0,00	30.994,52	2.742
52	Lorenza Muguruza Churruca	30.000	09/09/2021	201,37	0,00	30.201,37	2.672	230,14	0,00	30.230,14	2.675	953,42	0,00	30.953,42	2.739
53	María Fermina López de Zubiria Auzmendi	250.000	17/09/2021	1.404,11	0,00	251.404,11	22.248	1.643,84	0,00	251.643,84	22.269	7.671,23	0,00	257.671,23	22.802
54	LÍNEA OCHENTA Y OCHO, S.L.	100.000	21/09/2021	506,85	0,00	100.506,85	8.894	602,74	0,00	100.602,74	8.902	3.013,70	0,00	103.013,70	9.116
55	ADRENALINE BUSINESS, S.L.	100.000	22/09/2021	493,15	0,00	100.493,15	8.893	589,04	0,00	100.589,04	8.901	3.000,00	0,00	103.000,00	9.115
56	Jon Bernaola	20.000	14/09/2021	120,55	0,00	20.120,55	1.780	139,73	0,00	20.139,73	1.782	621,92	0,00	20.621,92	1.824

Tipo de conversión:  
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.2021)

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

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Numero de nuevas acciones
57	ENRIQUE SEGURA, S.L.	400.000	22/09/2021	1.972,60	0,00	401.972,60	35.572	2.356,16	0,00	402.356,16	35.606	12.000,00	0,00	412.000,00	36.460
58	Javier Torremocha García de la Rasilla	50.000	23/09/2021	239,73	0,00	50.239,73	4.445	287,67	0,00	50.287,67	4.450	1.493,15	0,00	51.493,15	4.556
59	Joaquín Cortés Elorza	50.000	22/09/2021	246,58	0,00	50.246,58	4.446	294,52	0,00	50.294,52	4.450	1.500,00	0,00	51.500,00	4.557
60	RYNZLER TECHNOLOGIES, SL	50.000	22/09/2021	246,58	0,00	50.246,58	4.446	294,52	0,00	50.294,52	4.450	1.500,00	0,00	51.500,00	4.557
61	Edorta Iturraspe Perea	20.000	23/09/2021	95,89	0,00	20.095,89	1.778	115,07	0,00	20.115,07	1.780	597,26	0,00	20.597,26	1.822
62	Jose Epalza Ibarro	100.000	23/09/2021	479,45	0,00	100.479,45	8.891	575,34	0,00	100.575,34	8.900	2.986,30	0,00	102.986,30	9.113
<b>Totales</b>		<b>21.229.300</b>		<b>371.547</b>	<b>0</b>	<b>21.600.847</b>	<b>1.911.546</b>	<b>391.904</b>	<b>0</b>	<b>21.621.204</b>	<b>1.913.350</b>	<b>903.734</b>	<b>0</b>	<b>22.133.034</b>	<b>1.958.645</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDIANRIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**SEGUNDO. Fijación del número de miembros del Consejo de Administración en  
ocho (8).**

Se acuerda, al amparo de lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, fijar en ocho (8) el número de miembros del Consejo de Administración aumentándolo en uno (1) desde los siete (7) existentes hasta la fecha.

\* \* \*

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**TERCERO. Nombramiento de Odre 2005, S.L.U., como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad por el plazo estatutariamente previsto y con la categoría de consejero dominical.**

Se acuerda nombrar a Odre 2005, S.L.U., como consejero por el plazo estatutario de seis (6) años, con la categoría de consejero dominical.

\* \* \*



**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**CUARTO. Nombramiento de Gold Iberia Capital, S.L., como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad por el plazo estatutariamente previsto y con la categoría de consejero dominical.**

Se acuerda nombrar a Gold Iberia Capital, S.L., como consejero por el plazo estatutario de seis (6) años, con la categoría de consejero dominical.

\* \* \*

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**QUINTO. Modificación del artículo 24 de los Estatutos Sociales con el objeto de que el cargo de consejero de Consejo Administración pase a ser retribuido mediante la implementación de importes vinculados a la asistencia.**

Se acuerda, previo informe del Consejo de Administración, modificar el artículo 24 de los Estatutos Sociales, que pasará a tener desde la fecha de hoy la siguiente redacción:

*“ARTÍCULO 24.- Para ser consejero no es necesario ser accionista de la Sociedad. Su nombramiento y separación, que podrá ser acordada en cualquier momento, compete a la junta general, con las mayorías ordinarias.*

*Los consejeros ejercerán su cargo por un período de seis (6) años, y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.*

*No podrán ser nombrados consejeros quienes se hallen comprendidos en alguna causa de incapacidad o incompatibilidad legal o prohibición para ejercer el cargo, especialmente las determinadas por el artículo 213 de la Ley, la Ley 3/2015, de 30 de marzo y otras específicas de las Comunidades Autónomas, o cualquier otra establecida por la normativa aplicable.”*

*El cargo de consejero será retribuido. La remuneración de los administradores consistirá en la percepción de un importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones del consejo de administración tanto ordinarias como extraordinarias, cuya cuantía máxima por sesión y año determinará la junta general. Este importe incluye los gastos de desplazamiento o alojamiento en los que pueda incurrir el consejero para asistir a dichas reuniones. La celebración de sesiones del Consejo de Administración por vía telemática dará lugar igualmente a percibir este importe en caso de asistencia a la sesión correspondiente.*

*El devengo de la retribución se producirá a mes vencido, de tal forma que la retribución de cada consejero será equivalente al número de sesiones a las que haya acudido dentro de cada mes (en su caso).*

*El pago se efectuará por meses vencidos, dentro de los cinco (5) primeros días del mes natural siguiente a aquél en que se haya devengado la retribución de que se trate. Mientras la junta general no modifique los importes vigentes, continuarán aplicándose los últimos importes fijados.*

*En su caso, las retribuciones así percibidas serán regularizadas, al alza o a la baja, dentro de los cinco (5) primeros días del mes natural siguiente a aquel en el que la junta general apruebe la modificación de los importes previamente fijados.*

*La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.*

\* \* \*

# **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 A QUE SE REFIERE EL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA**

## **1. PREVIO**

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una reunión extraordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “**Junta General**”) los días 27 y 28 de octubre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto quinto del orden del día) la modificación del artículo 24 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

## **2. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la propuesta de modificación del artículo 24 de los Estatutos Sociales de la Sociedad y se emite en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 286 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**”), con el fin de que el cargo de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad -actualmente gratuito- pase a ser retribuido.

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 que se incluye como **Anexo I** al presente informe.

## **3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

La modificación estatutaria propuesta por el Consejo de Administración de la Sociedad tiene como finalidad recompensar su especial dedicación en la gestión y llevanza de la Sociedad y, en su caso, compensar igualmente los gastos asumidos periódicamente por parte de los consejeros con el fin y por motivo de su asistencia a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Administración que se celebran periódicamente.

La retribución propuesta será de aplicación a todos los consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad, por su mera condición de consejero. En ese sentido, la modificación estatutaria propuesta resulta de la obligación legal de que estatutariamente se prevea cualesquiera retribuciones que perciban o puedan percibir los consejeros por el ejercicio de su cargo.

Asimismo, y en base a los estudios llevados a cabo, el Consejo de Administración ha acordado proponer como punto del orden del día separado una remuneración máxima de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, limitada a un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 25 de septiembre de 2021.

## ANEXO I

### PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

**QUINTO. Modificación del artículo 24 de los Estatutos Sociales con el objeto de que el cargo de consejero de Consejo Administración pase a ser retribuido mediante la implementación de importes vinculados a la asistencia.**

*Se acuerda, previo informe del Consejo de Administración, modificar el artículo 24 de los Estatutos Sociales, que pasará a tener desde la fecha de hoy la siguiente redacción:*

*“ARTÍCULO 24.- Para ser consejero no es necesario ser accionista de la Sociedad. Su nombramiento y separación, que podrá ser acordada en cualquier momento, compete a la junta general, con las mayorías ordinarias.*

*Los consejeros ejercerán su cargo por un período de seis (6) años, y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.*

*No podrán ser nombrados consejeros quienes se hallen comprendidos en alguna causa de incapacidad o incompatibilidad legal o prohibición para ejercer el cargo, especialmente las determinadas por el artículo 213 de la Ley, la Ley 3/2015, de 30 de marzo y otras específicas de las Comunidades Autónomas, o cualquier otra establecida por la normativa aplicable.”*

*El cargo de consejero será retribuido. La remuneración de los administradores consistirá en la percepción de un importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones del consejo de administración tanto ordinarias como extraordinarias, cuya cuantía máxima por sesión y año determinará la junta general. Este importe incluye los gastos de desplazamiento o alojamiento en los que pueda incurrir el consejero para asistir a dichas reuniones. La celebración de sesiones del Consejo de Administración por vía telemática dará lugar igualmente a percibir este importe en caso de asistencia a la sesión correspondiente.*

*El devengo de la retribución se producirá a mes vencido, de tal forma que la retribución de cada consejero será equivalente al número de sesiones a las que haya acudido dentro de cada mes (en su caso).*

*El pago se efectuará por meses vencidos, dentro de los cinco (5) primeros días del mes natural siguiente a aquél en que se haya devengado la retribución de que se trate. Mientras la junta general no modifique los importes vigentes, continuarán aplicándose los últimos importes fijados.*

*En su caso, las retribuciones así percibidas serán regularizadas, al alza o a la baja, dentro de los cinco (5) primeros días del mes natural siguiente a aquel en el que la junta general apruebe la modificación de los importes previamente fijados.*

*La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.*

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**SEXTO. Aprobación de la remuneración máxima anual para el conjunto de los  
consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad.**

A los efectos de lo previsto en el artículo 24 de los estatutos sociales, se acuerda fijar una retribución máxima por consejero en forma de importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, con un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero, para el ejercicio 2021. No obstante, esta cantidad permanecerá vigente y aplicándose en ejercicios ulteriores en tanto la Junta General de Accionistas de la Sociedad no apruebe su modificación.

\* \* \*

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**SÉPTIMO. Modificación del artículo 32 de los Estatutos Sociales, con el objeto dejar sin efecto la obligación de comunicación de participaciones significativas de administradores y directivos prevista actualmente en su párrafo segundo.**

Se acuerda, previo informe del Consejo de Administración, modificar el artículo 32 de los Estatutos Sociales, que pasará a tener desde la fecha de hoy la siguiente redacción:

*“ARTÍCULO 32.- Comunicación de participaciones significativas.*

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity”.*

\* \* \*

**INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON EL ACUERDO A QUE SE REFIERE EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE LA PROPUESTA DE ADAPTACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD A LA CIRCULAR 1/2020 DE REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO APLICABLES A LA INCORPORACIÓN Y EXCLUSIÓN EN EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME Y A LA CIRCULAR 3/2020 DE INFORMACIÓN A SUMINISTRAR POR EMPRESAS INCORPORADAS A NEGOCIACIÓN EN EL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY.**

**1. PREVIO**

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una reunión extraordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “**Junta General**”) los días 27 y 28 de octubre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto séptimo del orden del día) la modificación del artículo 32 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

**2. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la propuesta de modificación del artículo 32 de los Estatutos Sociales de la Sociedad y se emite en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 286 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**”), con el fin de adaptarlo a la Circular 1/2020 de requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2020 de BME Growth**”) y a la Circular 3/2020 de Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 3/2020 de BME Growth**”).

**3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

La modificación estatutaria propuestas por el Consejo de Administración de la Sociedad tiene como finalidad adaptar el texto del artículo 32 de los Estatutos Sociales de la Sociedad a los cambios normativos recientes, y en concreto, al apartado 2.1. de la Circular 1/2020 de BME Growth y al apartado 2.2. de la Circular 3/2020 de BME Growth, relativos a participaciones significativas.

En consideración de lo anteriormente expuesto, el Consejo de Administración ha estimado oportuno proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas la adaptación de los Estatutos Sociales de la Sociedad en los términos que se exponen a continuación.

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

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 25 de septiembre de 2021.



## ANEXO I

### **PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**SÉPTIMO. Modificación del artículo 32 de los Estatutos Sociales, con el objeto dejar sin efecto la obligación de comunicación de participaciones significativas de administradores y directivos prevista actualmente en su párrafo segundo.**

Se acuerda, previo informe del Consejo de Administración, modificar el artículo 32 de los Estatutos Sociales, que pasará a tener desde la fecha de hoy la siguiente redacción:

*“ARTÍCULO 32.- Comunicación de participaciones significativas.*

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity”.*

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**OCTAVO. Aprobación de la modificación del contrato de gestión actualmente en vigor con All Iron RE Gestión, S.L.**

Se acuerda aprobar la modificación, con carácter de novación modificativa (no extintiva) del contrato de prestación de servicios de gestión actualmente en vigor entre la Sociedad y All Iron RE Gestión, S.L, suscrito el 20 de marzo de 2019 y modificado posteriormente el 11 de junio de 2020, en los términos que figuran a continuación. La modificación tendrá efectos desde la fecha de hoy y, en particular, no será aplicable a la Comisión por Desempeño correspondiente al ejercicio 2020, que no se verá afectada.

Asimismo, se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, con las más amplias facultades, para que suscriba el correspondiente documento novatorio con All Iron RE Gestión, S.L. en los términos aprobados, pudiendo incluso dicho documento novatorio incorporar un texto refundido del contrato de gestión.

**Términos de la novación**

**1. Modificación de la cláusula 5.3(c):**

Se modifica el párrafo (c) de la cláusula 5.3, dándole la redacción que consta a continuación. Se subraya la redacción que se añade respecto a la redacción actual.

“(c) *Resolución unilateral por la Sociedad en caso de producirse cualquiera de los hechos expuestos en la cláusula 5.6 siguiente o en caso de que desista unilateralmente del Contrato conforme a lo previsto en la cláusula 5.7 siguiente.*”

**2. Modificación de la cláusula 5.5(b) e introducción de una nueva cláusula 5.5(c):**

Se modifica el párrafo (b) de la cláusula 5.5, sustituyendo su redacción actual por la que consta a continuación.

“Y, adicionalmente,

(b) *Un importe igual a la Comisión por Desempeño calculada conforme a la cláusula 6.13 del presente Contrato, pero tomando como Valor por Acción de Salida para el cálculo de la Creación de Valor (tal y como dichos términos se definen más adelante) la mayor cantidad entre:*

- (i) *el NAV Ajustado por Acción de la Sociedad (calculado de acuerdo a la cláusula 6.13) menos los costes asociados a una hipotética venta de la totalidad de los activos, incluyendo los costes estimados de notarios, registros y cualquier impuesto aplicable (incluyendo impuestos sobre potenciales ganancias de capital) siempre que no estuvieran ya considerados en el cálculo del NAV de la Sociedad; y*
- (ii) *en el caso de que se haya producido un Cambio de Control en la Sociedad, el precio por acción al que se hayan valorado las acciones de la Sociedad en la operación que ha dado lugar al Cambio de Control;”*

Asimismo, se introduce un nuevo párrafo (c) a la cláusula 5.5 con la redacción que consta a continuación.

*“Pero*

- (c) *En el supuesto de que la resolución se produjera con posterioridad al 31 de diciembre de 2027 y viniera motivada por haberse producido un Cambio de Control, el número de años que habrá de tenerse en cuenta para calcular el importe previsto en el párrafo (a) no podrá ser superior a un máximo dos (2) años, aunque el número de años que resten desde la fecha de efectos del desistimiento unilateral hasta la fecha de vencimiento inicial del Contrato sea mayor. A efectos aclaratorios, el Gestor tendrá derecho al importe de la Comisión por Desempeño devengado hasta la fecha de resolución, calculada conforme a lo previsto en la Cláusula 5.5(b).”*

### **3. Introducción de una nueva cláusula 5.7 y renumeración de la antigua:**

Se introduce una nueva cláusula 5.7 con la redacción que consta a continuación y se renumera la actual cláusula 5.7, que pasa a ser la cláusula 5.8.

#### ***“Desistimiento unilateral por la Sociedad***

**5.7** *La Sociedad podrá desistir unilateralmente del presente Contrato en cualquier momento anterior a la fecha de vencimiento, pero posterior al 31 de diciembre de 2027. La decisión de optar por el desistimiento unilateral del presente Contrato deberá ser adoptada por la Junta General de accionistas de la Sociedad. A tales efectos:*

- (a) *La Sociedad deberá enviar una comunicación al Gestor indicando la fecha de efectos del desistimiento unilateral (que será la de resolución del Contrato). La fecha de efectos del desistimiento unilateral deberá ser posterior a la finalización del periodo de dos (2) meses contados desde la fecha de la comunicación de la Sociedad y anterior a la finalización del periodo de tres (3) meses contados desde la fecha de la comunicación de la Sociedad. En caso de desistimiento unilateral por la Sociedad.*
- (b) *Además de tener que abonar la Comisión por Desempeño devengada (y no pagada) hasta la fecha de efectos del desistimiento unilateral, la Sociedad vendrá obligada a abonar una penalización sustitutiva de cualquier indemnización por daños y perjuicios equivalente a la establecida en la Cláusula 5.5(a), pero con*

*la salvedad de que el número de años que habrá de tenerse en cuenta para calcular el importe no podrá ser superior a un máximo dos (2) años, aunque el número de años que resten desde la fecha de efectos del desistimiento unilateral hasta la fecha de vencimiento inicial del Contrato sea mayor.”*

#### **4. Modificación de la cláusula 6.2:**

Se modifica la cláusula 6.2, dándole la redacción que consta a continuación. Se subraya la redacción que se añade respecto a la redacción actual.

*“6.2 La Sociedad deberá pagar al Gestor una comisión de gestión anual como contrapartida por la prestación de los Servicios descritos en el presente Contrato (la "**Comisión de Gestión**"). En caso de que cualquier miembro actual o futuro del personal del Gestor pasara en cualquier momento a estar contratado por la Sociedad, el importe de su retribución dineraria anual bruta se descontará euro a euro de la Comisión de Gestión durante todo el periodo en que este permanezca contratado por la Sociedad. La Comisión de Gestión no podrá ser inferior a €0.”*

#### **5. Modificación de la cláusula 6.3:**

Se modifica la cláusula 6.3, sustituyendo su redacción actual por la que consta a continuación.

*“6.3 La Comisión de Gestión será una comisión anual equivalente a un porcentaje del valor neto de los activos inmobiliarios (“NAV”) de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad. El porcentaje aplicable para el cálculo de la Comisión de Gestión se determinará conforme a la siguiente escala para cada uno de los tramos del NAV de la Sociedad previstos:”*

<i>NAV (€)</i>	<i>%</i>
<i>Hasta 300.000.000 (incluido)</i>	<i>0,90</i>
<i>Entre 300.000.000 (excluido) y 600.000.000 (incluido)</i>	<i>0,75</i>
<i>A partir de 600.000.000 (excluido)</i>	<i>0,60</i>

*Ejemplo: en caso de que el NAV ascienda a 750.000.000.-€, la Comisión de Gestión se calculará como:*

*Comisión de Gestión: (300.000.000 € x 0,90%) + (300.000.000 € x 0,75) + (150.000.000 € x 0,60%)*

#### **6. Modificación de la cláusula 6.12:**

Se modifica la cláusula 6.12, dándole la redacción que consta a continuación. Se subraya la redacción que se añade respecto a la redacción actual.

*“6.12 La Sociedad deberá abonar al Gestor una comisión por desempeño (la "**Comisión por Desempeño**"). La Comisión por Desempeño será calculada y abonada anualmente a*

*partir de la fecha de otorgamiento del Contrato de Gestión. La Comisión por Desempeño tiene como objetivo incentivar y recompensar a la Gestora por el éxito de crear valor para los accionistas de la Sociedad.*

## **7. Modificación de la cláusula 6.13**

Se modifica la cláusula 6.13, sustituyendo su redacción actual por la que consta a continuación.

*“6.13 La Comisión por Desempeño se devengará en la Fecha de Salida correspondiente, pero sólo si hubiese alcanzado una tasa interna de retorno anual (la “**TIR**”) mínima del 10% (“**Umbral de Rentabilidad Mínima**”) en dicha Fecha de Salida respecto de la Fecha Inicial.*

*La TIR hace referencia a la tasa interna de retorno en la que se compara la Inversión por Acción Inicial con Otras Distribuciones a los accionistas en la Fecha de Distribución y con el Valor por Acción de Salida en cada Fecha de Salida, que se calculará sobre la base de los siguientes conceptos:*

- (a) “**Inversión por Acción Inicial**”: €11,3/acción.*
- (b) “**Valor por Acción de Salida**”: NAV Ajustado por Acción en cada Fecha de Salida.*
- (c) “**Otras Distribuciones**”: el importe de las distribuciones realizadas por la Sociedad a los accionistas en cada Periodo de Cálculo ya sea en forma de dividendos con cargo al ejercicio o a reservas de libre disposición o cualquier otra distribución semejante o análoga, en efectivo o en especie.*
- (d) “**Fecha Inicial**”: 26 de julio de 2021.*
- (e) “**Fecha de Distribución**”: fecha en la que tenga lugar de manera efectiva cualquiera de las Otras Distribuciones que se realizaran.*
- (f) “**Fecha de Salida**”: el 31 de diciembre del ejercicio para el que se esté calculando la Comisión por Desempeño, siendo la primera Fecha de Salida el 31 de diciembre de 2021.*
- (g) “**Periodo de Cálculo**”: se calculará anualmente, a año vencido, tomando como referencia el periodo que vaya desde Fecha Inicial hasta la Fecha de Salida correspondiente en cada momento.*

*Una vez superado el Umbral de Rentabilidad Mínima, la Comisión por Desempeño de un ejercicio se calculará conforme a las siguientes formulas y condiciones:*

- (a) “**NAV Ajustado por Acción**”: NAV, calculado de acuerdo con la cláusula 6.6. y ajustado asumiendo la reinversión del importe de Otras Distribuciones e incrementado por el importe de la Comisión por Desempeño Acumulada, dividido a su vez por el número total de acciones, neto de las acciones en autocartera, de la Sociedad en la Fecha de Salida correspondiente.*

- (b) **“NAV Ajustado por Acción [Tramo de Rentabilidad Mínima]”**: NAV Ajustado por Acción que represente una TIR del 10% para el accionista, calculado de la siguiente manera:

$$\text{Inversión por Acción Inicial} \times (1+10\%)^{\frac{(\text{Fecha de Salida}-\text{Fecha Inicial})}{365}}$$

- (c) **“NAV Ajustado por Acción [Tramo de Catch-up]”**: NAV Ajustado por Acción en el que el Gestor devenga una Comisión por desempeño equivalente al 20% del total de Creación de Valor:

$$\frac{\text{NAV Ajustado por acción [Tramo de Rentabilidad Mínima]} + (\text{NAV Ajustado por acción [Tramo de Rentabilidad Mínima]} - \text{Inversión por Acción Inicial})}{(\text{Comisión Catch-up Progresivo} / \text{Comisión Recurrente}-1)}$$

- (d) **“Exceso sobre NAV Ajustado por Acción [Tramo de Catch-up]”**: el exceso del NAV Ajustado por Acción respecto al NAV Ajustado por Acción [Tramo de Catch-up]

- (e) **“Creación de Valor”** = (NAV Ajustado por Acción - Inversión por Acción Inicial) \* Número total de acciones de la Sociedad la Fecha de Salida correspondiente, deducido el número de acciones en autocartera.

- (f) **Comisión Catch-up Progresivo**: una vez superado el Umbral de Rentabilidad Mínima, la Gestora tendrá derecho a un 60% del Exceso sobre el NAV Ajustado por Acción [Tramo de Rentabilidad Mínima] hasta alcanzar el NAV Ajustado por Acción [Tramo de Catch-up]. El objetivo de este tramo es que el Gestor alcance progresivamente el 20% de la Creación de Valor. A efectos aclaratorios, en la fórmula de la Cláusula 6.13 (c), la Comisión Catch-up Progresivo es un 60%.

- (g) **Comisión Recurrente**: Una vez superado el NAV Ajustado por Acción [Tramo de Catch-up], el Gestor tendrá derecho a un 20% del Exceso sobre el NAV Ajustado por Acción [Tramo de Catch-up]. A efectos aclaratorios, en la fórmula del apartado 6.13 (c), la Comisión Recurrente es un 20%.

- (h) **“Comisión por Desempeño”** = 60% \* (NAV Ajustado por Acción [Tramo de Catch-up] - NAV Ajustado por Acción [Tramo de Rentabilidad Mínima]) + 20% \* Exceso sobre NAV Ajustado por acción [Tramo de Catch-up] – Comisión por Desempeño Acumulada

- (i) **“Comisión por Desempeño Acumulada”**: suma de los importes devengados en Concepto de Comisión por Desempeño con anterioridad a la fecha en que se devengue el importe de la Comisión por Desempeño.

- (j) El devengo de la Comisión por Desempeño en un ejercicio concreto no podrá resultar en que la Rentabilidad para el accionista caiga por debajo del Umbral de Rentabilidad Mínima. En caso de que el devengo de la Comisión por Desempeño en un ejercicio concreto fuera a resultar en que la TIR para el accionista cayera por debajo del Umbral de Rentabilidad Mínima, el importe de

*la Comisión por Desempeño ascenderá a aquel importe que haga que la TIR para el accionista se iguale al Umbral de Rentabilidad Mínima. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que en ejercicios posteriores la TIR no alcance el Umbral de Rentabilidad Mínima, ello no implicará que la Gestora deba devolver o renunciar al cobro de los importes previamente cobrados o devengados en concepto de Comisión por Desempeño. La Comisión por Desempeño no podrá ser inferior a €0.”*

#### **9. Modificación de la cláusula 6.15:**

Se modifica la cláusula 6.15, dándole la redacción que consta a continuación. Se subraya la redacción que se añade respecto a la redacción actual.

*“6.15 La Comisión por Desempeño será abonada por la Sociedad al Gestor con carácter anual, a año vencido, en un plazo de cinco (5) días naturales desde la fecha en que se obtenga la conformidad a la misma por el Órgano de Administración de la Sociedad o la emisión de dicho cálculo por el experto independiente, comprometiéndose el Gestor a facilitar a la Sociedad las facturas correspondientes a la Comisión por Desempeño liquidable anualmente. En todo caso, si el importe de la Comisión por Desempeño fuera superior al 50% del importe de los dividendos repartidos por la Sociedad a sus accionistas (ya sea con cargo al beneficio del ejercicio o con cargo a reservas de libre disposición), el importe de la Comisión por Desempeño correspondiente al exceso se abonará en el mismo plazo mediante la entrega de un número de acciones de la Sociedad calculado como el cociente de dividir (a) el importe del exceso entre (b) el precio medio de cotización de las acciones de la Sociedad en las noventa (90) sesiones bursátiles previas a la fecha en que se obtenga la conformidad al cálculo de la Comisión por Desempeño por el Órgano de Administración de la Sociedad o la emisión de dicho cálculo por el experto independiente”.*

#### **10. Introducción de una nueva cláusula 10.4:**

Se introduce una nueva cláusula 10.4 con la redacción que consta a continuación.

*“10.4 Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el Gestor promueva o tenga intención de promover en el futuro nuevos proyectos inmobiliarios ya sea en el sector del alojamiento temporal urbano (hoteles, hostels, apartahoteles, apartamentos turísticos o cualquier modalidad alojativa temporal similar) u otro sector, ya sea directa o indirectamente, por sí mismo o a través de otros, el Gestor estará obligado a ofrecer a la Sociedad la participación en dicho nuevo proyecto inmobiliario con carácter previo y preferente al ofrecimiento que tuviera intención de hacer a cualquier otro tercero. Una vez comunicado cada futuro nuevo proyecto inmobiliario a la Sociedad, la misma contará con un plazo de 20 días naturales para indicar su interés en participar o no en dicho proyecto. En caso de que no responda, se considerará que la Sociedad no está interesada en participar en dicho nuevo proyecto inmobiliario. En caso de que la Sociedad no esté interesada en participar en dicho nuevo proyecto inmobiliario, la Sociedad no podrá promover, desarrollar o participar, directa o indirectamente, en un proyecto inmobiliario que compita con el anterior en un plazo de dos (2) años a contar desde que comunicó su*

*no interés en el nuevo proyecto inmobiliario, pero sin perjuicio en todo caso de aquellos que ya estuvieran en curso en dicha fecha, que no se verán afectados.”*

**11. Sustitución del anexo 6.13:**

Como consecuencia de la modificación de la cláusula 6.13, se sustituye el anexo 6.13, con el nuevo contenido que consta en la página siguiente.

*[Ver nuevo anexo 6.13 en página siguiente]*



CASO ILUSTRATIVO				
Inicio del Periodo		26-jul-21	31-dic-21	31-dic-22
Fin del Periodo		26-jul-21	31-dic-21	31-dic-23

Hipotesis evolución NAV y Creación de Valor					Total	
	Unidad					
NAV - pre comision por desempeño	€/acción	11,3	12,0	14,0	16,0	
Diviando	€/acción	0,0	0,0	1,0	0,0	
NAV ajustado - pre comision por desempeño	€/acción	11,3	12,0	15,0	17,1	
Rentabilidad año	%		14,89%	25,00%	14,29%	
Rentabilidad acumulada (anualizada)	%		14,89%	21,86%	18,69%	18,69%
Número de acciones	#	9.737.143	9.737.143	9.737.143	9.737.143	
Creacion de Valor Acumulada	€		6.816.000	36.027.429	56.892.736	56.892.736
Creacion de Valor Anual	€		6.816.000	29.211.429	20.865.306	

Comisión por Desempeño						
NAV Ajustado por Acción [Tramo de Rentabilidad Mínima]	€/acción	10,00%	11,8	13,0	14,2	
NAV Ajustado por Acción [Tramo de Catch-up]	€/acción		12,0	13,8	15,7	
Umbral Tramo de Rentabilidad Mínima	€		4.634.504	16.100.926	28.713.990	
Umbral Tramo de Catch-up	€		2.317.252	8.050.463	14.356.995	
Tramo de Rentabilidad Mínima	€		4.634.504	16.100.926	28.713.990	
Tramo Catch-up	€		2.181.496	8.050.463	14.356.995	
Exceso sobre Tramo Catch-up	€		0	11.876.040	13.821.750	
<b>Total Creacion de Valor acumulada pre Comisiones por Desempeño</b>	€		<b>6.816.000</b>	<b>36.027.429</b>	<b>56.892.736</b>	
Comisión Gestora - Tramo Catch-up	€	60,00%	1.308.898	4.830.278	8.614.197	
Comisión Gestora - Exceso sobre Tramo Catch-up	€	20,00%	0	2.375.208	2.764.350	
<b>Total Comision acumulada por Desempeño devengada</b>	€		<b>1.308.898</b>	<b>7.205.486</b>	<b>11.378.547</b>	
<b>Total Comision anual por Desempeño devengada</b>	€		<b>1.308.898</b>	<b>5.896.588</b>	<b>4.173.061</b>	<b>11.378.547</b>
% Creación de Valor	%		19,20%	20,00%	20,00%	20,00%

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**NOVENO. Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años, de la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación. Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con los aumentos de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien esta facultad quedará limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización.**

Se acuerda facultar al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General de Accionistas hasta la mitad del capital social en la fecha de hoy (siendo el mismo a día de hoy, 97.371.430 euros), pudiendo ejercitar dicha facultad, en una o varias veces, decidiendo en cada caso su oportunidad o conveniencia, cuantía o condiciones que estime oportunas, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a partir de la fecha de celebración de la presente Junta General Extraordinaria de Accionistas. Dicho aumento o aumentos de capital podrán llevarse a cabo, bien mediante aumento del valor nominal de las acciones existentes, con los requisitos previstos en la Ley, bien mediante la emisión de nuevas acciones, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones o del aumento del valor nominal de las existentes en aportaciones dinerarias.

De conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital y su Disposición Adicional Decimotercera, se atribuye de modo expreso al Consejo de Administración la facultad de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente en relación con todas o cualquiera de las emisiones que acordare en base a la presente autorización, en los casos en que el interés de la sociedad así lo exija y, en todo caso, con sujeción al límite del veinte por ciento del capital de la sociedad previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Cada acuerdo de ampliación adoptado con base en esta delegación deberá acompañarse del correspondiente informe justificativo de los administradores. Asimismo, la Sociedad podrá obtener voluntariamente el informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital. El valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponder al valor razonable en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital. El informe de los administradores será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el acuerdo de aumento.

En virtud de la presente autorización, el Consejo de Administración queda asimismo facultado para solicitar la incorporación a negociación, en su caso, de los derechos de suscripción

preferentes, así como de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo 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 en su caso, la incorporación a negociación de los derechos de suscripción preferente y 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 ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores. Se hace constar que se ha elaborado por los administradores un informe justificativo de la propuesta que aquí se presenta.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor del consejero o consejeros que estime conveniente las facultades conferidas en virtud de este acuerdo. Asimismo, se acuerda facultar tan ampliamente como en Derecho sea posible al Consejo de Administración, con facultades de sustitución en cualquiera de los consejeros de la Sociedad para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, realice cuantas actuaciones sean precisas y otorgar y formalizar cuantos documentos y contratos, públicos o privados, resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de los acuerdos anteriores en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, concretar los acuerdos adoptados; igualmente, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, todo ello en los términos más amplios posibles.

\* \* \*

# **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 A QUE SE REFIERE EL PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA**

## **1. PREVIO**

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una reunión extraordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “**Junta General**”) los días 27 y 28 de octubre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto noveno del orden del día) la autorización al Consejo de Administración de la Sociedad para que, en el plazo de cinco (5) años, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital social en el momento de la autorización, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo dispuesto en el artículo 506 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 noveno del orden del día se incluye como **Anexo I** al presente informe.

## **2. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se emite por el Consejo de Administración de la Sociedad de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.(b) y, por aplicación de la Disposición Adicional Decimotercera, 506 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, 297.1.(b) y, por aplicación de la Disposición Adicional Decimotercera, 506 de la Ley de Sociedades de Capital en la medida en que el acuerdo de conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital.

Por otro lado, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, por aplicación de la Disposición Adicional Decimotercera, establece que cuando la Junta General de Accionistas delegue en los administradores la facultad de aumentar el capital social conforme a lo previsto en el apartado 1.(b) del artículo 297, podrá atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 297 citado, con los límites y condicionantes legalmente establecidos.

El objeto del presente informe es, en consecuencia, dar cumplimiento a lo previsto en los mencionados preceptos de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el acuerdo a que se refiere el punto séptimo del orden del día que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para el día 27 de octubre de 2021.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital habilita a la Junta General de accionistas para que, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, pueda delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que este decida, sin previa consulta a la Junta General de accionistas.

La norma dispone que la cuantía de estos aumentos no podrá superar en ningún caso la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización y que deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General de accionistas.

El Consejo de Administración entiende que la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas viene justificada por la conveniencia de disponer del mecanismo previsto por la vigente normativa societaria, que permite acordar, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General de accionistas, aunque dentro de los límites, términos y condiciones que esta decida, uno o varios aumentos del capital social.

Asimismo, 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.

Así pues, el Consejo de Administración considera imprescindible disponer de una capacidad de respuesta para actuar en un entorno en el que, frecuentemente, el éxito de una iniciativa estratégica depende de la posibilidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que entraña la celebración de una Junta General de accionistas, pudiendo así 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.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 25 de septiembre de 2021.

## ANEXO I

### PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL

**NOVENO.** Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años, de la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación. Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con los aumentos de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien esta facultad quedará limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización.

*Se acuerda facultar al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General de Accionistas hasta la mitad del capital social en la fecha de hoy (siendo el mismo a día de hoy, 97.371.430 euros), pudiendo ejercitar dicha facultad, en una o varias veces, decidiendo en cada caso su oportunidad o conveniencia, cuantía o condiciones que estime oportunas, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a partir de la fecha de celebración de la presente Junta General Extraordinaria de Accionistas. Dicho aumento o aumentos de capital podrán llevarse a cabo, bien mediante aumento del valor nominal de las acciones existentes, con los requisitos previstos en la Ley, bien mediante la emisión de nuevas acciones, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones o del aumento del valor nominal de las existentes en aportaciones dinerarias.*

*De conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital y su Disposición Adicional Decimotercera, se atribuye de modo expreso al Consejo de Administración la facultad de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente en relación con todas o cualquiera de las emisiones que acordare en base a la presente autorización, en los casos en que el interés de la sociedad así lo exija y, en todo caso, con sujeción el límite del veinte por ciento del capital de la sociedad previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Cada acuerdo de ampliación adoptado con base en esta delegación deberá acompañarse del correspondiente informe justificativo de los administradores. Asimismo, la Sociedad podrá obtener voluntariamente el informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital. El valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponder al valor razonable en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital. El informe de los administradores será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el acuerdo de aumento.*

*En virtud de la presente autorización, el Consejo de Administración queda asimismo facultado para solicitar la incorporación a negociación, en su caso, de los derechos de suscripción preferentes, así como de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo 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 en su caso, la incorporación*

*a negociación de los derechos de suscripción preferente y 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 ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores. Se hace constar que se ha elaborado por los administradores un informe justificativo de la propuesta que aquí se presenta.*

*El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor del consejero o consejeros que estime conveniente las facultades conferidas en virtud de este acuerdo. Asimismo, se acuerda facultar tan ampliamente como en Derecho sea posible al Consejo de Administración, con facultades de sustitución en cualquiera de los consejeros de la Sociedad para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, realice cuantas actuaciones sean precisas y otorgar y formalizar cuantos documentos y contratos, públicos o privados, resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de los acuerdos anteriores en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, concretar los acuerdos adoptados; igualmente, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, todo ello en los términos más amplios posibles.*

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**27 DE OCTUBRE DE 2021**

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

**DÉCIMO. Delegación de facultades.**

Se acuerda, sin perjuicio y con carácter adicional a las delegaciones que se contengan en cada uno de los acuerdos adoptados, 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas, sin limitación alguna.

\* \* \*