

A BME GROWTH

Madrid, 1 de noviembre 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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad se ha celebrado el 27 de octubre de 2021, en primera convocatoria, con asistencia, entre presentes y representados, del 60,01 % del capital social de la Sociedad.

La Junta General ha aprobado la totalidad de los acuerdos sometidos a su aprobación por el Consejo de Administración.

Se adjunta, a continuación, relación de los acuerdos adoptados. Asimismo, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha sido grabada y la misma esta disponible en el siguiente enlace:

<https://euskalstream.es/wp/all-iron-rei-socimi-2/>

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.

ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. CELEBRADA EL 27 DE OCTUBRE DE 2021 EN PRIMERA CONVOCATORIA.

Actúan como Presidente y Secretario de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, de conformidad con lo previsto en los estatutos sociales, el Presidente y Secretario del Consejo de Administración, Don Pedro Luis Michelena Izquierdo y Don Ander Michelena Llorente, respectivamente.

Antes de entrar en el orden del día, se procede a formar la lista de asistentes de la que resulta que:

- asisten personalmente **23 accionistas**, titulares de **2.791.276 acciones**, que representan **27.912.760 euros** del capital social, esto es, el **28,67%** del mismo; y
- están representados **44 accionistas**, titulares de **3.051.447 acciones**, que representan **30.514.4470 euros** del capital social, esto es, el **31,34%** del mismo.
- Por lo tanto, asisten presentes o representados **67 accionistas**, titulares de **5.842.723 acciones**, que representan **58.427.230 euros** del capital social, esto es, el **60.01%** del mismo. Todo ello referido a las acciones con voto de la sociedad, ya que todas las acciones de la misma tienen esa condición.

En consecuencia, asistiendo a la reunión con exceso el quórum a que se refiere el artículo 194.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Presidente, con la conformidad de todos los asistentes, declara válidamente constituida la reunión para tratar de los asuntos comprendidos en el orden del día que figura en el anuncio de convocatoria antes transcrito.

Abierta la sesión, el Secretario procede a leer el orden del día, así como las propuestas de acuerdo que respecto de cada uno de los puntos del citado orden del día propone el Consejo de Administración para su aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

Concluida la lectura, toma la palabra el Presidente para informar a los accionistas sobre diversas cuestiones relacionadas con los citados acuerdos que se proponen a la Junta General Extraordinaria de Accionistas para su aprobación.

Asimismo, el Presidente recuerda a los accionistas que, de conformidad con lo previsto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, cualquier accionista puede solicitar cualquier informe o aclaración que estime preciso acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, invitando a aquellos accionistas que quisieran hacer uso del citado derecho para que lo realicen en este momento.

Tras las intervenciones de diversos directivos, así como de los propios accionistas, y las contestaciones formuladas por la presidencia de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin que ninguno de ellos solicite se haga constar en acta su intervención, el Presidente solicita

del Secretario proceda a someter a votación, de modo separado, cada uno de los acuerdos comprendidos en los distintos puntos del orden del día.

Sometido a votación el **punto primero** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 96,03% de votos a favor, el 0% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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.

Se hace constar que se ha elaborado por los administradores un informe justificativo de la propuesta que aquí se presenta y se acompaña a la presente acta como **Anexo I**.

Sometido a votación el **punto segundo** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 94,52% de votos a favor, el 0% de votos en contra y el 5,48% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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.

Sometido a votación el **punto tercero** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 94,52% de votos a favor, el 1,51% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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.

Sometido a votación el **punto cuarto** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 94,52% de votos a favor, el 1,51% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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.

Sometido a votación el **punto quinto** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 96,03% de votos a favor, el 0% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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.”

Se hace constar que se ha elaborado por los administradores un informe justificativo de la propuesta que aquí se presenta y se acompaña a la presente acta como **Anexo II**.

Sometido a votación el **punto sexto** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 96,03% de votos a favor, el 0% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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.

Sometido a votación el **punto séptimo** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 93,76% de votos a favor, el 2,27% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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”.

Se hace constar que se ha elaborado por los administradores un informe justificativo de la propuesta que aquí se presenta y se acompaña a la presente acta como **Anexo III**.

Sometido a votación el **punto octavo** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 96,03% de votos a favor, el 0,00% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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 reenumeración de la antigua:

Se introduce una nueva cláusula 5.7 con la redacción que consta a continuación y se reenumera 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:"

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

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:

NAV Ajustado por acción [Tramo de Rentabilidad Mínima] + (NAV Ajustado por acción [Tramo de Rentabilidad Mínima] – Inversión por Acción Inicial) / (Comisión Catch-up Progresivo/ 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.

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-22

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%
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
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
Total Creacion de Valor acumulada pre Comisiones por Desempeño	€		6.816.000	36.027.429	56.892.736
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
Total Comision acumulada por Desempeño devengada	€		1.308.898	7.205.486	11.378.547
Total Comision anual por Desempeño devengada	€		1.308.898	5.896.588	4.173.061
% Creación de Valor	%		19,20%	20,00%	20,00%

Sometido a votación el **punto noveno** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 94,52% de votos a favor, el 1,51% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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.

Se hace constar que se ha elaborado por los administradores un informe justificativo de la propuesta que aquí se presenta y se acompaña a la presente acta como **Anexo IV**.

Sometido a votación el **punto décimo** del orden del día, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el 96,03% de votos a favor, el 0% de votos en contra y el 3,97% de abstenciones, adopta el siguiente acuerdo:

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.