DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL ("MAB"), SEGMENTO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO ("MAB-SOCIMI" o el "Mercado"), DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

ALL IRON RE I SOCIMI

Septiembre 2020

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el "**Documento Informativo**" o el "**DIIM**") ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones de All Iron RE I SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**ALL IRON RE I**") de conformidad con el esquema establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") (la "**Circular del MAB 2/2018**"), modificada por la Circular del MAB 1/2019, de 29 de octubre, (la "**Circular del MAB 1/2019**"), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado ("**VGM**" o el "**Asesor Registrado**"), en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2018, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil (la "**Circular del MAB 16/2016**").

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a la toma de cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio social en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 antes citada,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMI, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. RESUMEN..... 6

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO. ... 21

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante. 21

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad. 21

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, …) y objeto social. 22

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo una referencia a los hitos más relevantes. 24

2.4.1. Evolución histórica del capital social de ALL IRON RE I. 24

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad. 28

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI. 31

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. 31

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. 31

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. 49

2.6.3. Información fiscal. 49

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 60

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. 62

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor. 63

2.7.1. Estrategia. 63

2.7.2. Ventajas competitivas. 67

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. 70

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. 71

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos …). 71

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. 73

2.12. Información financiera. 73
2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. 73
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 85
2.12.3. Descripción de la política de dividendos. 85
2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. 85
2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. 86
2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13) y en el ejercicio en curso, y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. 88
2.14.1. Principales inversiones del Emisor. 88
2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del presente Documento Informativo. 91
2.15. Información relativa a operaciones vinculadas. 92
2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa. 92
2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. 96
2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. 96
2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica. 96
2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones. 96

2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. 96
2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. 96
2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración. 96
2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas. 99
2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 102
2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. 102
2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social. 102
2.20. Declaración sobre el capital circulante. 104
2.21. Declaración sobre la estructura organizativa. 104
2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta. 105
2.23. Factores de riesgo. 105
2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad. 106
2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad. 107
2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad. 110
2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario y de Alojamientos Urbanos. 118
2.23.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad. 120
2.23.6. Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad. 122

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES. 124

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación. 124
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. 124
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional. 125

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI...... 126
3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. 127
3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI. . 127
3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad. 128
3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. 130
3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función. 132

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS. **134**

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. **135**

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. 135
5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. 135
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB...... 135

ANEXO I. Cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.

ANEXO II. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría.

ANEXO III. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

ANEXO IV. Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

ANEXO VI. Servicios a prestar por la Gestora a la Sociedad y Asuntos Reservados.

1. RESUMEN.

INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de All Iron RE I SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, está dividido en cuatro apartados (Introducción y advertencias, Sociedad, Valores, y Riesgos).

En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

Tal como se indica en el apartado 2.1 de este Documento Informativo, D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga, consejeros de la Sociedad, en nombre y representación de ALL IRON RE I, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas celebrada el 23 de junio de 2020, y por el Consejo de Administración celebrado en fecha 25 de junio de 2020, asumen la responsabilidad del presente Documento Informativo, y declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

SOCIEDAD

Identificación completa de la Sociedad.

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

Breve descripción del negocio de la Sociedad y su estrategia.

La industria del alojamiento está atravesando una profunda transformación a nivel global apoyado en una creciente demanda por alojamientos que ofrecen experiencias tales como la de integrarse en la comunidad o beneficiarse de sentirse como en casa. Este proceso se está acelerando con el desarrollo de plataformas de internet que fomentan la economía colaborativa. En ese sentido, durante los últimos años, la diferencia entre el alojamiento tradicional y el alojamiento alternativo se ha visto reducida, lo que se ha traducido en un incremento de la oferta de alojamientos alternativos en las principales zonas urbanas de los países por parte de propietarios de inmuebles particulares. Fruto de esta situación, actualmente nos encontramos con una oferta de alojamientos urbanos alternativos fragmentada y sin escala, y que se ha generado en un entorno sin un marco normativo definido. Esto ha provocado la reacción por parte de los organismos públicos, lo que se está traduciendo en un creciente escrutinio regulatorio para limitar la oferta no regulada de este tipo de alojamientos.

ALL IRON RE I tiene como estrategia (ver apartado 2.7.1 del presente Documento) satisfacer la brecha existente entre la oferta y demanda señalada en el párrafo anterior, mediante la creación de una plataforma con una cartera de inmuebles que sea escalable, gestionada profesionalmente y cumpliendo con la regulación existente. La estrategia fundamentalmente se centra en la adquisición de inmuebles completos en zonas céntricas de las principales ciudades españolas, con el objetivo de en su caso rehabilitarlos para su transformación en apartamentos turísticos, apartoteles y *hostels* destinados a estancias de medio y corto plazo ("**Alojamientos Urbanos Alternativos**"), y dirigidos a turistas urbanos, viajeros de negocios y estudiantes, frente al alojamiento tradicional a corto plazo en un hotel o a largo plazo en una vivienda. ALL IRON RE I, como propietario de los inmuebles, procederá a su arrendamiento a operadores profesionales de cara a que los exploten como Alojamientos Urbanos Alternativos. A este respecto, uno de los pilares de la estrategia de ALL IRON RE I, radica en que la explotación por parte de los operadores de los inmuebles se lleve a cabo apoyándose en sistemas tecnológicos que permitan la maximización de los ingresos y la mejora de los márgenes de explotación.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad directamente o a través de sus filiales 100% participadas, Dwow Hostelier, S.L.U. ("**DWOW**") y *TORDAI és TÁRSAI Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság* ("**TORDAI**") (que forman el "**Grupo**", tal y como se detalla en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo), cuenta en su cartera de inmuebles con:

- 2 activos (edificios completos en Madrid y en Donostia-San Sebastián), que se encuentran arrendados a operadores que los explotan como Alojamientos Urbanos Alternativos.

- 6 activos (edificios completos en Vitoria-Gasteiz, Valencia, y Córdoba, una planta de un edificio así como un solar en Bilbao, y otro solar en Budapest) en los que se está llevando a cabo o se tiene previsto acometer un proceso de rehabilitación / construcción, para una vez finalizado proceder a su arrendamiento a operadores que los exploten mediante la misma tipología de establecimientos.

Las principales características de los 2 edificios que ya se encuentran arrendados a operadores para su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos son las siguientes:

Inmueble	Propietario	Unidades	Arrendatario	Tipo Alojamiento Urbano Alternativo	Renta	Valor (€)[(i)]
Edificio completo en la calle Matilde Landa 22 (Madrid)	ALL IRON RE I	20 apartamentos 31 aparcamientos[(ii)]	Apartamentos Temporales, S.L.	Viviendas uso turístico	Fija mensual	3.870.000
Edificio completo en el Paseo Heriz 38 (Donostia)	DWOW	25 habitaciones con 124 camas	AI Rentals Heriz, S.L.	*Hostel*	Fija mensual y variable	5.490.000

(i) según el informe de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre de 2019; (ii) 29 para coches y 2 para motos.

A su vez, los 6 activos en los que se está llevando a cabo o se acometerá un proceso de reforma o construcción, de cara a ser arrendados a operadores para su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos, contarán de acuerdo con los proyectos provisionales existentes con las siguientes características principales cuando estén acabados:

Inmueble	Propietario	Unidades[i]	Tipo Alojamiento Urbano Alternativo	Año estimado apertura	Valor (€)[ii]
Edificio completo en Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria-Gasteiz)	ALL IRON RE I	120 apartamentos 57 aparcamientos 1.350 m2 comerciales	Apartotel	2020	16.700.000
Edificio completo en Avenida del Oeste 48 (Valencia)	ALL IRON RE I	145 apartamentos oficinas (primeras plantas) c.1.000 m2 comerciales	Apartotel	2022	27.890.000
Entreplanta del edificio en la Alameda de Recalde 1 (Bilbao)	ALL IRON RE I	9 apartamentos 3 aparcamientos	Apartamentos turísticos	2020	1.381.450
Solar en la calle Vitoria-Gasteiz 6b (Bilbao)	ALL IRON RE I	9 apartamentos 1 local comercial	Apartamentos turísticos	2021	650.000
Edificios completos en la calle Santa Marta 9 y 11 (Córdoba)	DWOW	24 habitaciones con 158 camas	*Hostel*	2021	1.520.000
Solar entre la calle Dohány, 10 y la calle Síp, 10 (Budapest)	TORDAI	apartamentos, aparcamientos área comercial[iii]	Apartotel	No disponible	15.480.000

(i) proyecto preliminar y estimación de unidades sujeto a modificaciones; (ii) según el informe de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre de 2019, más el precio de compra por importe de 605.000 euros del segundo local adquirido el 17 de febrero de 2020 en la entreplanta del edificio situado en la Alameda de Recalde 1 de Bilbao, y el precio de compra por importe de 650.000 euros del solar adquirido el 11 de junio de 2020 en la calle Vitoria-Gasteiz 6b de Bilbao; (iii) el número de unidades para cada uso no quedará definido hasta que finalice el diseño del nuevo edificio en el que se está trabajando.

La cartera de inmuebles del Grupo está valorada a 31 de diciembre de 2019 en 71.726.450 euros, asumiendo que la rehabilitación / construcción de los activos previamente indicados se va a llevar a cabo conforme a lo previsto, según se indica en el informe de valoración emitido por SAVILLS con fecha 15 de junio de 2020 (que se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo). A esta valoración hay que añadir el precio de compra por importe de 605.000 euros del segundo local adquirido el 17 de febrero de 2020 en la entreplanta del edificio situado en la Alameda de Recalde 1 de Bilbao, y el precio de compra por importe de 650.000 euros del solar adquirido el 11 de junio de 2020 en la calle Vitoria-Gasteiz 6b de Bilbao.

La política de inversión y de reposición de activos que tiene previsto acometer la Sociedad estará basada, salvo autorización expresa del Consejo de Administración, en los criterios de inversión y apalancamiento que se detallan en el apartado 2.6.4 de este Documento Informativo. Entre estos criterios cabe destacar que (i) por lo menos el 85% del valor bruto de los activos totales ("***Gross Asset Value" o "*GAV***"*) que formen parte de la cartera de inmuebles del Grupo ("**GAV Total**") deberá invertirse en activos destinados a la explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos, (ii) los inmuebles serán urbanos, ubicados en núcleos de ciudades primarias y secundarias con demanda turística y de negocios, (iii) cada activo de forma individual no podrá superar los 70 millones de euros de inversión en términos de GAV y la inversión máxima en CAPEX por activo no podrá superar los 20 millones de euros, (iv) los contratos de arrendamiento deberán ser (salvo excepciones justificadas) a largo plazo y obligado cumplimiento, basados principalmente en rentas mínimas fijas revisables con el Índice de Precios al Consumo ("**IPC**") más un porcentaje de renta variable, y (v) el límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad a nivel consolidado (sin perjuicio de que sea superado individualmente) será el 65% del conjunto de la cartera de activos.

La gestión de la Sociedad está delegada en All Iron Re Gestión, S.L. (el "**Gestor**" o "**All Iron Real Estate**"), en virtud del contrato suscrito con fecha 20 de marzo de 2019 y novado el 11 de junio de

2020 (a efectos de facilitar su interpretación), que regula los servicios que el Gestor debe prestar a la Sociedad (el "**Contrato de Gestión**"), y cuyas principales características están detalladas en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo. El Gestor, a la hora de analizar y seleccionar las inversiones a realizar por la Sociedad, siguiendo los criterios descritos en el párrafo anterior, tiene previsto basarse en la tecnología y las bases de datos disponibles, con el fin de poder identificar las ciudades, barrios y tipos de inmuebles más adecuados, así como el precio más conveniente de cada inmueble en función de la rentabilidad esperada del mismo.

De cara a la explotación de los inmuebles, ALL IRON RE I pretende priorizar su arrendamiento a operadores que (i) destinen los mismos a su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos, y (ii) se apoyen en la tecnología para la maximización de dicha explotación. Sobre la base de las prioridades descritas, ALL IRON RE I buscará arrendar cada inmueble a quien considere más adecuado de tal manera que permita maximizar el rendimiento del inmueble.

Composición del Consejo de Administración.

El funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad está regulado en los artículos 23 a 26 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Pedro Luis Michelena Izquierdo	Presidente	Dominical	24 de julio de 2019
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina	Consejero	Dominical	24 de julio de 2019
D. Jon Uriarte Uranga	Consejero	Dominical	24 de julio de 2019
D. Ander Michelena Llorente	Consejero y Secretario	Dominical	24 de julio de 2019
Derlian, S.L. (*)	Consejero	Dominical	24 de julio de 2019
D. Eloy García-Borreguero Melero	Consejero	Dominical	23 de junio de 2020
D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla	Consejero	Independiente	23 de junio de 2020

(*) Cuyo representante persona física para el ejercicio del cargo es D. Luis Antonio Uranga Otaegui.

Auditor de cuentas.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L. ("**EY**"), sociedad domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, con N.I.F. B78970506, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja 87.690-1, inscripción 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530. Estas cuentas anuales se adjuntan, junto con los correspondientes informes de auditoría, como Anexo I al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales abreviadas arriba enunciadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el

Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre ("**PGC**"). En el año 2019, con el objetivo de mostrar unos estados financieros comparables, las cuentas anuales individuales del ejercicio 2018 fueron reexpresadas, mediante la reclasificación de algunas partidas, según se detalla en la nota 2.4 de la memoria de las cuentas anuales individuales abreviadas auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019.

A su vez, las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 también han sido auditadas por EY y se adjuntan, junto con el correspondiente informe de auditoría, como Anexo II al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales consolidadas antes referidas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones ("**NIIF-UE**"). A efectos comparativos, en las cuentas consolidadas de 2019 se recoge una conciliación de los estados financieros individuales reexpresados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018 formulados de acuerdo con el PGC (anteriormente señalados) con los resultantes de aplicar las NIIF-UE (cuyos saldos se consideran no auditados). Para un mayor detalle de los ajustes realizados para llevar a cabo esa conciliación ver la nota 2.1 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad.

EY es el auditor designado e inscrito en el Registro Mercantil por la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios que finalizan el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021.

Información financiera histórica.

Al no contar la Sociedad con ninguna filial hasta principios del año 2019, con el objetivo de mostrar unos estados financieros comparables para el ejercicio 2018 y 2019, la información financiera que se presenta a continuación se expresa en euros y hace referencia a (i) las cuentas anuales individuales reexpresadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018 preparadas de acuerdo con la NIIF-UE con saldos no auditados, y (ii) las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019 preparadas de acuerdo con las NIIF-UE.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del estado de situación de la Sociedad.

Activo (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Activo No Corriente	16.523.695	71.976.757
Inmovilizado intangible	-	97
Inversiones inmobiliarias	16.490.000	71.726.450
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	59.500

Inversiones financieras a largo plazo	33.333	190.348
Activos por impuesto diferido	362	362
Activo Corriente	3.762.198	9.211.336
Existencias	500.061	214.121
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	100.718	756.779
Inversiones financieras a corto plazo	1.503.220	1.787.074
Otros activos corrientes	105.685	28.331
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.552.514	6.425.031
Total Activo	**20.285.893**	**81.188.093**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Patrimonio Neto	12.159.864	58.800.700
Fondos propios	12.159.864	58.799.487
Diferencias de conversión	-	1.213
Pasivo No Corriente	7.784.683	20.595.901
Deudas a largo plazo	7.784.683	20.595.901
Pasivo Corriente	341.346	1.791.492
Deudas a corto plazo	58.712	183.140
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	282.634	1.608.352
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**20.285.893**	**81.188.093**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018(*)	2019(**)
Importe neto de la cifra de negocios	153.226	1.250.795
Otros ingresos de explotación	-	7.943
Gastos de personal	-	(200.856)
Otros gastos de explotación	(223.160)	(1.531.738)
Amortización del inmovilizado	(21.520)	(101.930)
Otros resultados	(284)	2.359
Resultado de Explotación	(91.738)	(573.427)
Resultado financiero	113.672	4.323.379
Variación en valor razonable de inversiones inmobiliarias	696.579	3.318.290
Resultado antes de Impuestos	718.513	7.068.242
Impuesto sobre beneficios	-	(5.636)
Resultado Consolidado del Ejercicio	**718.513**	**7.062.606**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de ALL IRON RE I correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes al ejercicio 2019, han sido auditados por EY, que emitió los correspondientes informes de auditoría y en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Tendencias significativas que afectan a la Sociedad.

En el apartado 2.13 de este Documento Informativo se analiza la evolución de las principales partidas de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad a 31 de mayo de 2020, en comparación con el mismo periodo durante el ejercicio 2019, que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-05-2019(*)	31-05-2020(*)
Importe neto de la cifra de negocios	361.065	539.876
Gastos de personal	(152.382)	-
Otros gastos de explotación	(283.010)	(407.605)
Amortización del inmovilizado	(41.888)	(42.371)
Otros resultados	6.357	1.193
Resultado de Explotación	**(109.859)**	**91.092**

(*) Cifras consolidados preparadas de acuerdo con las NIIF-UE no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

En el apartado 2.13 se detallan las principales variaciones en el estado de situación desde el 31 de diciembre de 2019.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara y reconoce que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB, tal y como aprobó de forma unánime en la sesión celebrada el 27 de julio de 2020.

VALORES

Información relativa a las acciones.

El capital social de la Sociedad, a la fecha del presente Documento Informativo, está fijado en 57.182.200 euros, representado por 5.718.220 acciones de diez euros (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie, con iguales derechos políticos y económicos (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo). El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las "**Entidades Participantes**").

El capital social y, en consecuencia, el valor nominal de las acciones, están denominados en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Langarica, S.A. (1)	500.000	5.000.000	8,74%
All Iron Portfolio 2017, S.L. (2)	419.910	4.199.100	7,34%
D. Ander Michelena Llorente (Consejero)	419.910	4.199.100	7,34%
Markline Limited	400.000	4.000.000	7,00%
Talaia Project, S.L.	300.000	3.000.000	5,25%
Derlian, S.L. (Consejero) (3)	270.000	2.700.000	4,72%
Bikiak Capital, S.L. (4)	25.000	250.000	0,44%
D. Eloy García-Borreguero Melero (Consejero)	10.000	100.000	0,17%
Resto de accionistas (109 accionistas) (5)	3.363.400	33.634.000	58,83%
Autocartera	10.000	100.000	0,17%
Total	**5.718.220**	**57.182.200**	**100,00%**

(1) Participada en un 28,40% del capital por D. Pedro Luis Uriarte Santamarina (consejero de la Sociedad), que a su vez es usufructuario de un 22,01% cuyo nudo propietario es su esposa Dña. María Emiliana Uranga Otaegui, y en un 16,53% del capital por D. Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad).

(2) Participada en un 99,99% del capital por D. Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad) y en un 0,01% por D. Ander Michelena Llorente (consejero de la Sociedad).

(3) Participada en un 100% del capital por D. José Ignacio Uranga Otaegui.

(4) Participada en un 100% del capital por D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad).

(5) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detallan los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital de la Sociedad.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia.

Con fecha 25 de junio de 2020, el Consejo de Administración de ALL IRON RE I acordó tomar el importe de 10,00 euros como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado. Este precio es el equivalente al precio de suscripción de 1,00 euro por acción

de la ampliación de capital formalizada en escritura pública con fecha 26 de junio de 2020 por un importe total de 6.143.006 euros, en la que se emiten 6.143.006 nuevas acciones (de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de emisión cada acción) que representan un 12,04% de la totalidad de 51.039.194 acciones que tenía la Sociedad antes de la ampliación, teniendo en cuenta que tras la ampliación de capital se formaliza en escritura pública con fecha de 26 de junio de 2020 el canje de las 57.182.200 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada acción en que se dividía el capital de la Sociedad por 5.718.200 acciones de nueva emisión de 10,00 euros de valor nominal cada una en una proporción de 1 acción nueva por cada 10 acciones antiguas. También cabe señalar que el precio de suscripción de todas las ampliaciones de capital anteriores llevadas a cabo por la Sociedad desde su constitución ha sido de 1,00 por acción (ver apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo). Con todo ello, tomando el precio de referencia acordado de 10,00 euros, el valor de la totalidad de las 5.718.220 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento queda fijado en 57.182.200 euros.

RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de ALL IRON RE I y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de ALL IRON RE I, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de ALL IRON RE I es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deberán leer cuidadosamente esta sección de manera conjunta con el resto del DIIM. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión, en relación con las acciones de ALL IRON RE I.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

A continuación se enumeran los principales riesgos detallados en el apartado 2.23:

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

El Grupo tiene suscrito préstamos con entidades financieras que cuentan con la garantía hipotecaria de inmuebles y con prendas sobre derechos de crédito del mismo, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo.

El saldo vivo total a 31 de diciembre de 2019 de los préstamos suscritos con entidades financieras antes señalados asciende a 21.057.832 euros (22.116.409 euros a 31 de mayo de 2020), importe que representa un endeudamiento del 18,31% ("**LTV**" o "**Loan to Value**"), calculado como el cociente entre (i) el saldo vivo neto de los referidos préstamos (que es igual a 31 de diciembre de 2019 al saldo vivo total de los préstamos menos 6.425.031 euros en cuenta corriente y menos 1.500.000 euros en un depósito pignorado a favor de Banco Santander a dicha fecha (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo) y (ii) el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2019 (71.726.450 euros) de acuerdo con el informe de valoración emitido por SAVILLS.

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

- **Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.**

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad y su Grupo está gestionada externamente por el Gestor, según los términos del Contrato de Gestión. Asimismo, el Gestor está facultado para requerir al Consejo de Administración para que proponga a la Junta General el nombramiento o sustitución de hasta 2 consejeros no ejecutivos de la Sociedad.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio, para definir la estrategia de la misma, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar

rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo ni que vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados para el mismo. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.**

A la fecha del presente Documento Informativo, los consejeros de la Sociedad D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga tienen vinculación efectiva con (i) el Gestor, al tener una participación indirecta cada uno del 47,5% en su capital y ser Administradores Solidarios del mismo, y con (ii) All Iron Rentals, S.L. ("**All Iron Rentals**"), ya que tienen una participación indirecta cada uno del 50% en su capital y son sus Administradores Solidarios, así como con AI Rentals Heriz, S.L. ("**AI Rentals Heriz**") que está participada al 100% por All Iron Rentals y de la que también son Administradores Solidarios (el "**Grupo AI Rentals**").

Por otra parte, el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, es consejero de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.. No puede considerarse que el Sr. Michelena Izquierdo desarrolle, directa o indirectamente, una actividad que le sitúe en una situación de conflicto permanente con los intereses de la Sociedad, habida cuenta de las diferencias entre los activos a los que se dirige la política de inversión de la Sociedad y aquellos a los que se enfoca Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (alquileres corporativos de media estancia) y las distintas ciudades en las que ambas sociedades están posicionadas. No obstante, y toda vez que el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC**") hace referencia a una competencia potencial, en la medida en que no cabe esperar ningún daño para la Sociedad, y teniendo en cuenta que su presencia en el Consejo de Administración resulta de interés para la misma, en la Junta General Ordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2020 se ha acordado, de conformidad con lo previsto en el artículo 230 de la LSC, dispensar y permitir al Sr. Michelena Izquierdo el ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

Las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses puntuales. Tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente DIIM, la LSC ofrece instrumentos adecuados para gestionar estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad, entre otras obligaciones, el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Adicionalmente, en caso de que se produzcan tales conflictos de intereses en el Contrato de Gestión está previsto, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, que si el Gestor tiene conocimiento de un conflicto de interés esencial en una transacción contemplada, el Gestor hará todo lo posible para resolver tal conflicto en condiciones normales de mercado con anterioridad a la finalización de tal transacción y de conformidad con las políticas de interés que el Gestor tenga implantadas en cada momento.

- **Riesgo derivado de desviaciones en el desarrollo de los inmuebles del Grupo que se destinarán al arrendamiento como Alojamientos Urbanos Alternativos respecto a lo planificado.**

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, el Grupo está llevando a cabo o acometerá la reforma o construcción de 6 inmuebles de cara a ser arrendados a operadores para su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos.

La reforma o construcción de esos inmuebles depende de diversos factores exógenos al Grupo como son, entre otros, (i) la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones necesarios (ver el factor de "Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo"), (ii) el cumplimiento de los plazos de ejecución en tiempo y forma de los trabajos contratados o subcontratados con empresas y profesionales para esas obras (ver el factor de "Riesgo derivado de la contratación de proveedores y de la subcontratación de servicios"), o (iii) eventualidades de tipo administrativo, legal, técnico, laboral, siniestral, que pudieran provocar un retraso o incluso una paralización de las obras.

A su vez, una vez finalizadas las obras de los inmuebles, podría darse el caso de que el Grupo no consiguiese operadores adecuados a los que arrendar los mismos como Alojamientos Urbanos Alternativos o los contratos de arrendamiento que pudiera acordar con los operadores fueran menos favorables que los que tenía previsto el Grupo.

La ocurrencia de cualquiera de estos factores podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo por la concentración de la cartera del Grupo en 3 inmuebles.**

De acuerdo con los datos del informe de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre de 2019, el precio de compra del segundo local adquirido en Bilbao el 17 de febrero de 2020 y el precio de compra del solar adquirido en Bilbao el 11 de junio de 2020, el 82,3% del valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo están concentradas en los 3 activos que se encuentran en Valencia, Vitoria-Gasteiz y Budapest, por lo que los resultados del Grupo dependerán en gran medida del desarrollo y buena evolución de estos activos.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a estos activos podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo.**

El Grupo y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas

licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad y apertura. Además, el Grupo podría estar obligado, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene solicitado a los Ayuntamientos correspondientes, y está pendiente de su concesión, las licencias de obra necesarias para poder iniciar la rehabilitación de los inmuebles de su propiedad ubicados en Valencia y Córdoba, así como tiene previsto solicitar a los organismos gubernamentales locales la licencia para poder comenzar la construcción de un nuevo edificio en el solar que tiene en Budapest tan pronto como finalice el diseño del mismo.

Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y su Grupo.

- **Riesgo derivado de la pandemia por coronavirus.**

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) que se ha ido extendiendo desde principios de 2020 por diferentes países a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico, limitando la actividad empresarial, y restringiendo la movilidad de las personas. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto-ley 463/2020, de 14 de marzo, y ha ido aprobando una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior el Grupo ha llegado a un acuerdo con los arrendatarios de los Alojamientos Urbanos Alternativos situados en Madrid y Donostia-San Sebastián aplazando el pago de las rentas correspondientes a 4 meses (de abril a julio de 2020), mediante su fraccionamiento en 24 cuotas iguales que se abonarán a partir de agosto de 2020, según lo previsto en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Esta situación también ha afectado a la obra de rehabilitación del edificio situado en Vitoria-Gasteiz, que no se ha podido reactivar con el nuevo constructor contratado hasta mayo de 2020, aunque el contrato con el anterior constructor fue resuelto a finales de febrero de 2020. No obstante, el Grupo considera que, dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es posible en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en el mismo, ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración de la pandemia que actualmente no se puede predecir, si bien todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los inmuebles del Grupo.**

En el caso de que el Grupo no consiguiese suscribir o renovar los contratos de arrendamiento con los operadores de los Alojamientos Urbanos Alternativos a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realizase en términos menos favorables para el Grupo, así como en caso de que no se consiguiesen nuevos operadores o se produjese la resolución anticipada de los mismos, se podría producir una disminución significativa de los ingresos del Grupo, y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

Además, a pesar de que el Grupo seleccione operadores adecuados e incluya determinadas protecciones en los correspondientes contratos de arrendamiento, el Grupo se expone al riesgo de insolvencia o la falta de liquidez de los operadores, lo que podría suponer un incumplimiento de sus obligaciones de pago con el Grupo, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos del Grupo o un retraso en el cobro de los mismos.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgos derivados de la gestión que realicen los operadores de los Alojamientos Urbanos Alternativos.**

En la medida que el Grupo tiene como política que (salvo excepciones justificadas) los contratos de arrendamiento de los inmuebles del Grupo contengan cláusulas que contemplen un componente variable en las rentas pactadas en función de los ingresos y/o resultados obtenidos por los operadores en los Alojamientos Urbanos Alternativos, como es el caso del contrato que tiene suscrito el Grupo con Al Rentals Heriz para el *hostel* situado en Donostia-San Sebastián, la gestión que realicen los operadores podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Asimismo, los gastos asociados a la explotación de los Alojamientos Urbanos Alternativos por la gestión que realicen los operadores podrían verse incrementados. Aunque estos gastos sean soportados por los operadores, su incremento podría provocar una pérdida de competitividad de los Alojamientos Urbanos Alternativos y limitar las renovaciones de los contratos de arrendamiento o la entrada de nuevos arrendatarios.

- **Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.**

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad y su Grupo (entre otras circunstancias, para la reforma, rehabilitación o construcción de sus propios activos inmobiliarios) son generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que el Gestor supervise sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades

financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que el Grupo tenga que destinar recursos adicionales para cumplir sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, cualquier incumplimiento por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte del Grupo por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.**

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, SAVILLS ha emitido un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

- **Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.**

Si bien ALL IRON RE I tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco Santander S.A. ("**Banco Santander**") como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones de la Sociedad, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados regulados. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO.

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

D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga, consejeros de la Sociedad, en nombre y representación de All Iron RE I SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2020 y por el Consejo de Administración celebrado el 25 de junio de 2020, asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018, modificado por la Circular del MAB 1/2019.

D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de ALL IRON RE I correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L., sociedad domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, con N.I.F. B78970506, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja 87.690-1, inscripción 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530, quien a su vez emitió los correspondientes informes de auditoría. Estas cuentas anuales se adjuntan como Anexo I al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales abreviadas arriba enunciadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y preparadas de acuerdo con el PGC, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

En el año 2019, con el objetivo de mostrar unos estados financieros comparables, las cuentas anuales individuales del ejercicio 2018 fueron reexpresadas, mediante la reclasificación de algunas partidas, según se detalla en la nota 2.4 de la memoria de las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019.

A su vez, las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 también han sido auditadas por EY y se adjuntan como Anexo II al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales consolidadas antes referidas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y preparadas de acuerdo con el marco normativo de información

financiera que resulta de aplicación establecido en (i) las NIIF-UE, (ii) la Ley de SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas, (iii) la Circular 6/2018 del MAB sobre "Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB", y (iv) el Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulta de aplicación.

A efectos comparativos, en las cuentas consolidadas de 2019 se recoge una conciliación de los estados financieros individuales reexpresados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018 formulados de acuerdo con el PGC (antes señalados) con los resultantes de aplicar las NIIF-UE (cuyos saldos se consideran no auditados). Para un mayor detalle de los ajustes realizados para llevar a cabo esa conciliación ver la nota 2.1 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad adoptado con fecha 18 de junio de 2019, EY fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales que finalicen el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021. La designación de EY como auditor de las cuentas de la Sociedad quedó inscrita con fecha con fecha 23 de julio de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38483, folio 125, Hoja M-655592 e inscripción 10. Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 fueron auditadas de forma voluntaria, puesto que la Sociedad no tenía la obligación de auditar dichas cuentas al cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 263 de la LSC.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, …) y objeto social.

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

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

El 25 de septiembre de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI, y el mismo día la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación dicho régimen fiscal especial (que se adjunta como Anexo III del presente DIIM).

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

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

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

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

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

"*ARTÍCULO 2.- Constituye el objeto social:*

a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

b. *La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

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

d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva*

Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

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

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo una referencia a los hitos más relevantes.

2.4.1. Evolución histórica del capital social de ALL IRON RE I.

La Sociedad fue constituida el 11 de octubre de 2017 con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, las cuales fueron asumidas en su totalidad por Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L.

El 19 de marzo de 2018, en virtud de escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, número 1.139 de su protocolo, Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. vende la totalidad de las participaciones de la Sociedad, que había permanecido inactiva hasta entonces, a 3 nuevos socios (i) D. Ander Michelena Llorente (actual consejero de la Sociedad), que adquiere 1.350 participaciones, (ii) All Iron Portfolio 2017, S.L. (sociedad en la que D. Jon Uriarte Uranga, actual consejero de la Sociedad, ostenta el 99,99% del capital y D. Ander Michelena Llorente el 0,01%), que adquiere 1.350 participaciones, y (iii) otro socio, que adquiere 300 participaciones.

Con fecha 15 de octubre de 2018, la Junta Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 2.102.240 euros, mediante la creación y puesta en circulación de 2.102.240 nuevas participaciones, de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de asunción cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas en su totalidad por 2 de los socios existentes (D. Ander Michelena Llorente y All Iron Portfolio 2017, S.L. que asumen 945.858 participaciones cada uno) y 1 nuevo inversor Langarica, S.A. (sociedad en la que (i) D. Pedro Luis Uriarte Santamarina, actual consejero de la Sociedad, ostenta el 28,40% del capital y es usufructuario de un 22,01% cuyo nudo propietario es su esposa Dña. María Emiliana Uranga Otaegui, y (ii) D. Jon Uriarte Uranga es titular del 16,53%) que asume 210.524 participaciones,

mediante la compensación de créditos que tenían frente a la Sociedad por un importe de 2.102.240 euros. El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 16 de octubre de 2018 y número 3.648 de su protocolo, e inscrita con fecha 29 de octubre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.496, folio 96, sección 8, Hoja M-655592 e inscripción 6. Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 2.105.240 euros, dividido en 2.105.240 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

El 30 de octubre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 2.559.420 euros, mediante la creación y puesta en circulación de 2.559.420 nuevas participaciones, de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de asunción cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas en su totalidad por 3 de los socios existentes (D. Ander Michelena Llorente y All Iron Portfolio 2017, S.L. que asumen 1.151.739 participaciones cada uno, y Langarica, S.A. que asume 255.942 participaciones), mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 2.559.420 euros. El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 31 de octubre de 2018 y número 3.896 de su protocolo, e inscrita con fecha 19 de diciembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.496, folio 98, sección 8, Hoja M-655592 e inscripción 7. Tras la ampliación, la cifra del capital social de la Sociedad aumentó hasta la cantidad de 4.664.660 euros, representado por 4.664.660 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

Con fecha 31 de diciembre de 2018, la Junta Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 6.777.778 euros, mediante la creación y puesta en circulación de 6.777.778 nuevas participaciones, de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de asunción cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas en su totalidad por 3 de los socios existentes (D. Ander Michelena Llorente y All Iron Portfolio 2017, S.L. que asumen 2.150.000 participaciones cada uno, y Langarica, S.A. que asume 477.778 participaciones) así como por 1 nuevo inversor Derlian, S.L. (actual consejero de la Sociedad y participada en un 100% por D. José Ignacio Uranga Otaegui) que asume 2.000.000 de participaciones, mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 6.777.778 euros. El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 21 de enero de 2019 y número 171 de su protocolo, e inscrita con fecha 11 de febrero de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.496, folio 99, sección 8, Hoja M-655592 e inscripción 8. Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 11.442.438 euros, dividido en 11.442.438 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

El 8 de febrero de 2019, D. Ander Michelena Llorente y All Iron Portfolio 2017, S.L. adquirieron 150 participaciones cada uno al socio que ostentaba 300 participaciones.

Con fecha 18 de febrero de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad acordó la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima y convertir la totalidad de las participaciones sociales de la misma en acciones, con una relación de canje de una acción por cada participación, pasando a estar formado el capital de la Sociedad por 11.442.438 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una. Este acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura

autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 20 de marzo de 2019 y número 1.190 de su protocolo, e inscrita con fecha 24 de abril de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.483, folio 120, Hoja M-655592 e inscripción 9.

El 28 de junio de 2019, la Junta Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 26.915.756 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 26.915.756 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad por 1 de los accionistas existentes (Langarica, S.A. que suscribe 4.055.756 acciones) así como por 70 nuevos inversores (entre ellos, Talaia Project, S.L. y D. Eloy García-Borreguero Melero, actual consejero de la Sociedad, que suscriben 2.500.000 y 100.000 acciones respectivamente), mediante la compensación de créditos que tenían frente a la Sociedad por un importe de 26.915.756 euros. El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 24 de julio de 2019 y número 3.387 de su protocolo, e inscrita con fecha 4 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.483, folio 125, Hoja M-655592 e inscripción 11. Tras la ampliación, el capital social de ALL IRON RE I fijado en 38.358.194 euros y dividido en 38.358.194 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

También el 28 de junio de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 40.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 40.000.000 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de emisión cada una de ellas. El aumento de capital social fue suscrito parcialmente, declarándose cerrada la ampliación de capital en 12.681.000 acciones, que fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por 2 de los accionistas existentes (entre ellos, Derlian, S.L. que suscribe 200.000 acciones) así como por 23 nuevos inversores (entre ellos, Markline Limited y D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, que suscriben 4.000.000 y 250.000 acciones respectivamente), mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 12.681.000 euros. El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 23 de octubre de 2019 y número 4.482 de su protocolo, e inscrita con fecha 3 de enero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.483, folio 135, Hoja M-655592 e inscripción 13. Tras la ampliación, la cifra del capital social de la Sociedad aumentó hasta la cantidad de 51.039.194 euros, representado por 51.039.194 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 17 de enero de 2020, D. Pedro Michelena Izquierdo (Presidente del Consejo de Administración) traspasó su participación de 250.000 acciones en la Sociedad a Bikiak Capital, S.L., entidad en la que ostenta el 100% del capital.

El 23 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad tomó los siguientes acuerdos:

- Aumentar el capital social por un importe nominal de 6.143.006 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 6.143.006 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su

totalidad por 10 de los accionistas existentes (entre ellos, Derlian, S.L. y Talaia Project, S.L. que suscriben 500.000 acciones cada uno, así como D. Ander Michelena Llorente y All Iron Portfolio 2017, S.L. que suscriben 3 acciones cada uno) y por 20 nuevos inversores, mediante compensaciones de créditos que tenían frente a la Sociedad por importe de 6.143.006 euros. Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 57.182.200 euros, dividido en 57.182.200 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

- La agrupación de las 57.182.200 acciones en que se divide el capital social de la Sociedad para su canje por 5.718.220 acciones de nueva emisión en una proporción de 1 acción nueva por cada 10 acciones antiguas, elevando el valor nominal de cada acción actual de 1 euro a la cifra de 10 euros. Tras esta operación, el capital social de la Sociedad se mantiene en 57.182.200 euros pero dividido en 5.718.220 acciones de 10 euros de valor nominal cada una.

Los acuerdos anteriores fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 26 de junio de 2020 y número 2067 de su protocolo, e inscrita con fecha 22 de julio de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38483, folio 137, Hoja M-00655592 e inscripción 16.

Finalmente, con fecha 3 de julio de 2020, D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga vendieron cada uno a la Sociedad 50.000 acciones de la misma, con el fin de que ALL IRON RE I destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Tras todas las operaciones descritas en este apartado, tal y como se detalla en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad queda distribuido conforme a la siguiente tabla:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Langarica, S.A. (1)	500.000	5.000.000	8,74%
All Iron Portfolio 2017, S.L. (2)	419.910	4.199.100	7,34%
D. Ander Michelena Llorente (Consejero)	419.910	4.199.100	7,34%
Markline Limited	400.000	4.000.000	7,00%
Talaia Project, S.L.	300.000	3.000.000	5,25%
Derlian, S.L. (Consejero) (3)	270.000	2.700.000	4,72%
Bikiak Capital, S.L. (4)	25.000	250.000	0,44%
D. Eloy García-Borreguero Melero (Consejero)	10.000	100.000	0,17%
Resto de accionistas (109 accionistas) (5)	3.363.400	33.634.000	58,83%
Autocartera	10.000	100.000	0,17%
Total	**5.718.220**	**57.182.200**	**100,00%**

(1) Participada en un 28,40% del capital por D. Pedro Luis Uriarte Santamarina (consejero de la Sociedad), que a su vez es usufructuario de un 22,01% cuyo nudo propietario es su esposa Dña. María Emiliana Uranga Otaegui, y en un 16,53% del capital por D. Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad).

(2) Participada en un 99,99% del capital por D. Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad) y en un 0,01% por D. Ander Michelena Llorente (consejero de la Sociedad).

(3) Participada en un 100% del capital por D. José Ignacio Uranga Otaegui.

(4) Participada en un 100% del capital por D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad).

(5) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.

La Sociedad fue constituida el 11 de octubre de 2017 pero no tuvo actividad hasta el inicio del ejercicio 2018.

En ese sentido, con fecha 26 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió su primer inmueble en Madrid capital, un edificio situado en la calle Matilde Landa 22, por un precio de 3.060.000 euros. El mismo día de la compra también suscribió un contrato de arrendamiento con Apartamentos Temporales, S.L. ("**Apartamentos Temporales**"), sociedad vinculada al vendedor del edificio, para la explotación del mismo como viviendas de uso turístico como se había estado haciendo hasta entonces. La adquisición se financió con recursos propios y una póliza de crédito con el Banco de Sabadell, S.A. por importe de 2.700.000 euros y vencimiento el 26 de septiembre de 2018, que a su término fue amortizada. Unos días más tarde, con fecha 4 de octubre de 2018, la Sociedad formalizó con la Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito ("**Caja Rural de Navarra**") un préstamo, con la garantía hipotecaria de este edificio, por importe de 2.000.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

El 25 de septiembre de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI, y el mismo día la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación dicho régimen fiscal especial (que se adjunta como Anexo III del presente DIIM).

A finales del año 2018, el 28 de noviembre, la Sociedad compró por un precio de 12.105.000 euros otro inmueble, en este caso en un edificio situado en la Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria-Gasteiz), que previamente había sido explotado como hotel, si bien en el momento de ser adquirido ya no estaba en funcionamiento y sólo estaban alquilados algunos espacios de la planta cubierta del inmueble a diversos operadores de telefonía. La adquisición fue financiada con recursos propios, así como con un préstamo suscrito el mismo día con Banco Santander por importe de hasta 9.700.000 euros y con, entre otras, garantía hipotecaria sobre el edificio adquirido, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo. Tras la adquisición la Sociedad arrendó los espacios de la planta cubierta a All Iron Rentals, que pasó a ser subarrendador de los operadores de telefonía, en virtud de contrato con efectos el 3 de abril de 2019 y suscrito el 27 de julio de 2020. A su vez, en junio de 2019, la Sociedad inició una rehabilitación integral del edificio, que espera esté finalizada durante el cuarto trimestre de 2020, con el objetivo de proceder a su arrendamiento a un operador de cara a su explotación como apartotel (ver apartado 2.6.1 de este Documento Informativo).

A inicios de 2019, el 19 de febrero, la Sociedad compró con recursos propios (i) el 100% del capital de la sociedad húngara TORDAI, que pasó a integrarse en el Grupo, por un precio de 9.573.620 euros, y (ii) los préstamos que tenían con TORDAI los accionistas vendedores por un importe total de 1.460.533 euros. Esta sociedad es la propietaria de un solar situado entre la calle Dohány, 10 y la calle Síp, 10 de la ciudad de Budapest. Desde el 17 de julio de 2019 el solar está arrendado a una empresa local para su explotación como aparcamiento de vehículos, no obstante, esta situación es

temporal, dado que, el Grupo está trabajando en el diseño del proyecto para la construcción de un nuevo edificio en el solar, que contará con apartamentos para ser destinados a su arrendamiento a un operador con el fin de que los explote como apartotel, así como un área comercial y un aparcamiento subterráneo de cara a su alquiler para tal uso.

Más tarde, el 28 de febrero de 2019, la Sociedad adquirió con recursos propios, pasando a formar parte del Grupo, el 100% del capital de DWOW por un precio de 3.200.000 euros. Esta sociedad era la propietaria de un edificio situado en el Paseo de Heriz 38 de Donostia-San Sebastián, que explotaba directamente como *hostel,* bajo la denominación de "Koisi Hostel", y cuya gestión tenía contratada con un operador. Tras la compra por la Sociedad, DWOW continuó explotando el inmueble como *hostel* bajo la gestión del mismo operador hasta el 30 de junio de 2019, fecha a partir de la cual el edificio pasó a ser arrendado al Grupo Al Rentals, continuando este arrendatario la explotación del inmueble también como *hostel* y bajo la misma marca, en virtud de un contrato inicial de arrendamiento con efectos desde el 1 de julio de 2019 (suscrito el 27 de julio de 2020), que fue sustituido con efectos el 1 de octubre de 2019 por el contrato actualmente en vigor (suscrito el 20 de mayo de 2020). En el momento de la adquisición, el inmueble tenía constituida hipoteca a favor de Elkargi, Sociedad de Garantía Recíproca ("**Elkargi**"), al ser esta entidad garante de diversos préstamos formalizados por DWOW con Bankoa, S.A. ("**Bankoa**"), Luzaro Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. ("**Luzaro**"), Caja Laboral Popular Cooperativa de Crédito ("**Laboral Kutxa**") y Caixabank, S.A. ("**Caixabank**") con un saldo vivo a esa fecha de 1.379.283 euros. Antes de finalizar el ejercicio 2019 fueron amortizados anticipadamente de forma voluntaria por DWOW los préstamos con Bankoa y Laboral Kutxa, así como en 2020 los suscritos con Luzaro. Las características principales del préstamo con Caixabank se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Con fecha 5 de septiembre de 2019, la Sociedad acometió la compra de un nuevo edificio, en este caso ubicado en la Avenida del Oeste 48 de Valencia, por un precio de 25.000.000 euros. La adquisición fue financiada con recursos propios, así como con un préstamo suscrito con el Banco Santander el mismo día por importe de hasta 17.500.000 euros, con, entre otras, garantía hipotecaria sobre el edificio adquirido, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo. En el momento de su adquisición, la planta baja del inmueble está destinada al arrendamiento de locales comerciales y las otras 12 plantas al alquiler de oficinas. Desde el 5 de septiembre de 2019, la gestión operativa de los arrendamientos del edificio está encomendada a All Iron Rentals, en virtud de contrato con efectos desde el 5 de septiembre de 2019 que fue suscrito con fecha 27 de julio de 2020. La Sociedad tiene previsto, tan pronto como obtenga la licencia de obra necesaria (que estima para el último trimestre de 2020 o el primero de 2021), llevar a cabo la rehabilitación de las 12 plantas del edificio para transformarlas en apartamentos u otros usos, con el fin de, una vez finalice la obra, proceder a su arrendamiento a un operador para su explotación (ver apartado 2.6.1 de este Documento).

El 18 de septiembre de 2019 ALL IRON RE I (en su condición de socio único de DWOW) acordó optar por la aplicación a DWOW del régimen fiscal especial de SOCIMI con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2019, y el 27 de septiembre de 2019 DWOW presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial con efectos desde el periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2019. Posteriormente el 17 de agosto de 2020 ALL IRON

RE I acordó optar por la aplicación a DWOW del régimen fiscal especial de SOCIMI con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2020, y el mismo 17 de agosto de 2020 DWOW presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial desde el periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2020.

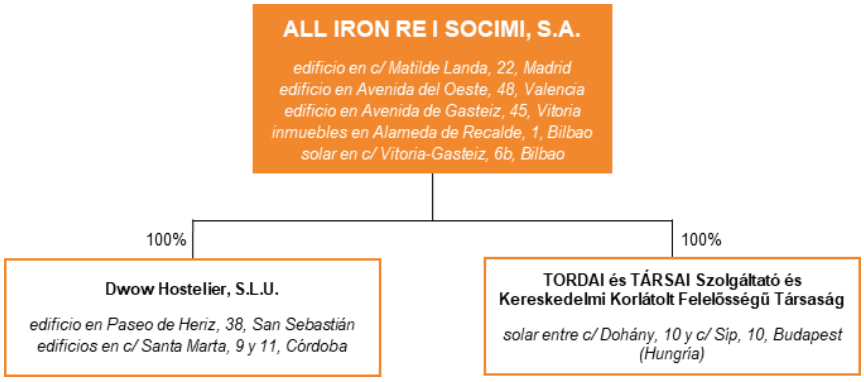
Con fecha 15 de noviembre de 2019, la Sociedad compró, con recursos propios, uno de los locales que ocupan la entreplanta del edificio situado en la Alameda de Recalde 1 de Bilbao, así como 3 plazas de garaje en el sótano del mismo, por un precio de 500.000 euros. Posteriormente, el 17 de febrero de 2020, la Sociedad también adquirió el otro local de la misma planta, por un precio de 605.000 euros. En el momento de su compra los inmuebles no estaban alquilados, y la Sociedad tiene previsto, una vez que ha obtenido en mayo de 2020 la licencia de obra necesaria, iniciar la rehabilitación de los locales para transformarlos en apartamentos, con el fin de, una vez finalice la obra, proceder a su arrendamiento a un operador para que los explote como apartamentos turísticos (ver apartado 2.6.1 de este Documento).

El 21 de noviembre de 2019, DWOW adquiere, con recursos propios, los 2 edificios colindantes situados en la calle Santa Marta 9 y 11 de Córdoba, que se encontraban en mal estado de conservación y uno de ellos en su mayoría derruido, por un precio total de 1.400.000 euros. La sociedad tiene previsto, tan pronto como obtenga la licencia de obra necesaria (que estima para el tercer trimestre de 2020), proceder a la rehabilitación integral de los edificios, con el fin de, una vez finalice la obra, alquilarlos a un operador que los explote como *hostel* (ver apartado 2.6.1 de este Documento).

Con fecha 3 de abril de 2020 la Sociedad suscribió un préstamo con Banco Santander, por importe de 1.500.000 euros y vencimiento el 6 de abril de 2025, que está avalado en un 80% del principal por el Instituto de Crédito Oficial ("**ICO**"), y cuyas características se detallan en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

Por último con fecha 11 de junio de 2020, la Sociedad adquirió, con recursos propios, un solar situado en la calle Vitoria-Gasteiz 6b de Bilbao, junto con la licencia de obra necesaria para construir un edificio de apartamentos, por un precio de 650.000 euros. Tras la compra, en el mismo mes de junio de 2020, la Sociedad inició la construcción del edificio, que espera finalizar durante el segundo trimestre de 2021, con el fin de, una vez esté acabada, proceder a su arrendamiento a un operador de cara a su explotación como apartamentos turísticos (ver apartado 2.6.1 de este Documento).

Tras las adquisiciones descritas en los párrafos anteriores, la estructura del Grupo, con los inmuebles que forman parte de cada una de las sociedades del mismo, es la siguiente:



2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.

Las razones que han llevado a ALL IRON RE I a solicitar la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI por la Ley de SOCIMI para poder acogerse al régimen fiscal especial, que establecen que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Posibilitar la incorporación de nuevos accionistas al capital de la Sociedad y al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.

(iii) Habilitar un mecanismo que facilite a la Sociedad captar recursos para continuar financiando su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.

(iv) Aumentar la presencia de la Sociedad en el mercado, diferenciar y posicionar su imagen y transparencia frente a terceros accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.

(v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

A la fecha del presente Documento Informativo, ALL IRON RE I es la matriz de un Grupo que, directamente o a través de sus filiales íntegramente participadas DWOW y TORDAI (que se detallan en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo), cuenta en su cartera de inmuebles con:

- 2 activos (edificios completos en Madrid y en Donostia-San Sebastián), que se encuentran arrendados a operadores que los explotan como Establecimientos Urbanos Alternativos.

- 6 activos (edificios completos en Vitoria-Gasteiz, Valencia, y Córdoba, una planta de un edificio así como un solar en Bilbao, y otro solar en Budapest) en los que se está llevando a cabo o se tiene previsto acometer un proceso de rehabilitación / construcción, para una vez finalizado proceder a su arrendamiento a operadores que los exploten mediante la misma tipología de establecimientos.

Las principales características de los 2 edificios que ya se encuentran arrendados a operadores para su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos son las siguientes:

Inmueble	Propietario	Unidades	Arrendatario	Tipo Alojamiento Urbano Alternativo	Renta	Valor (€)[(i)]
Edificio completo en la calle Matilde Landa 22 (Madrid)	ALL IRON RE I	20 apartamentos 31 aparcamientos[(ii)]	Apartamentos Temporales, S.L.	Viviendas uso turístico	Fija mensual	3.870.000
Edificio completo en el Paseo Heriz 38 (Donostia)	DWOW	25 habitaciones con 124 camas	Al Rentals Heriz, S.L.	*Hostel*	Fija mensual y variable	5.490.000

(i) según el informe de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre de 2019; (ii) 29 para coches y 2 para motos.

A su vez, los 6 activos en los que se está llevando a cabo o se acometerá un proceso de reforma o construcción, de cara a ser arrendados a operadores para su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos, contarán de acuerdo con los proyectos provisionales existentes con las siguientes características principales cuando estén acabados:

Inmueble	Propietario	Unidades[(i)]	Tipo Alojamiento Urbano Alternativo	Año estimado apertura	Valor (€)[(ii)]
Edificio completo en Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria-Gasteiz)	ALL IRON RE I	120 apartamentos 57 aparcamientos 1.350 m2 comerciales	Apartotel	2020	16.700.000
Edificio completo en Avenida del Oeste 48 (Valencia)	ALL IRON RE I	145 apartamentos oficinas (primeras plantas) c.1.000 m2 comerciales	Apartotel	2022	27.890.000
Entreplanta del edificio en la Alameda de Recalde 1 (Bilbao)	ALL IRON RE I	9 apartamentos 3 aparcamientos	Apartamentos turísticos	2020	1.381.450
Solar en la calle Vitoria-Gasteiz 6b (Bilbao)	ALL IRON RE I	9 apartamentos 1 local comercial	Apartamentos turísticos	2021	650.000
Edificios completos en la calle Santa Marta 9 y 11 (Córdoba)	DWOW	24 habitaciones con 158 camas	*Hostel*	2021	1.520.000
Solar entre la calle Dohány, 10 y la calle Síp, 10 (Budapest)	TORDAI	apartamentos, aparcamientos área comercial[(iii)]	Apartotel	No disponible	15.480.000

(i) proyecto preliminar y estimación de unidades sujeto a modificaciones; (ii) según el informe de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre de 2019, más el precio de compra por importe de 605.000 euros del segundo local adquirido el 17 de febrero de 2020 en la entreplanta del edificio situado en la Alameda de Recalde 1 de Bilbao, y el precio de compra por importe de 650.000 euros del solar adquirido el 11 de junio de 2020 en la calle Vitoria-Gasteiz 6b de Bilbao; (iii) el número de unidades para cada uso no quedará definido hasta que finalice el diseño del nuevo edificio en el que se está trabajando.

La cartera de inmuebles del Grupo está valorada a 31 de diciembre de 2019 en 71.726.450 euros, asumiendo que la rehabilitación / construcción de los activos previamente indicados se va a llevar a cabo conforme a lo previsto, según se indica en el informe de valoración emitido por SAVILLS con fecha 15 de junio de 2020 (que se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo). A esta valoración hay que añadir el precio de compra por importe de 605.000 euros del segundo local adquirido el 17 de febrero de 2020 en la entreplanta del edificio situado en la Alameda de Recalde 1 de Bilbao, y el precio de compra por importe de 650.000 euros del solar adquirido el 11 de junio de 2020 en la calle Vitoria-Gasteiz 6b de Bilbao.

SAVILLS ha realizado la valoración de los activos de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 "*RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standars*". En ese sentido, para obtener el valor de mercado de los activos de la Sociedad, SAVILLS ha utilizado una metodología de valoración para los edificios situados en Madrid, Donostia-San Sebastián, Vitoria-Gasteiz y Valencia, así como otra para valorar los edificios de Córdoba, uno de los locales de la entreplanta del edificio de Bilbao, y el solar de Budapest.

Para los inmuebles del primer grupo referido en el párrafo anterior, SAVILLS ha empleado el método de Descuento de Flujos de Caja (DFC). Para ello, ha considerado los ingresos, gastos y en su caso costes de construcción proyectados para cada inmueble durante un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración. En el año 10 se simula la venta del inmueble con el fin de estimar un valor residual, que se calcula mediante el método de Capitalización de Rentas, aplicando a los ingresos de ese año una *Exit Yield* (tasa de capitalización de salida) la cual refleja los riesgos asociados al inmueble; a su vez, a dicho valor residual le deducen los costes asociados a la venta. Por último, para determinar el valor neto de mercado de cada inmueble, todos los flujos proyectados se descuentan a una tasa que refleja el retorno estimado que un potencial comprador podría esperar de un producto de inversión con el perfil de riesgo del inmueble en cuestión, deduciendo al importe bruto resultante los costes habituales en que se incurriría en caso de la potencial venta del activo.

Las hipótesis de *Exit Yield* y tasa de descuento asumidas por SAVILLS en cada inmueble son las siguientes:

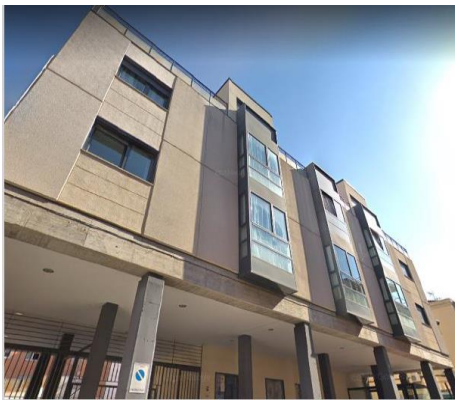
Inmueble	*Exit Yield*	Tasa descuento
Edificio completo en la calle Matilde Landa 22 (Madrid)	5,50%	7,00%
Edificio completo en el Paseo Heriz 38 (Donostia)	6,50%	8,00%
Edificio completo en Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria-Gasteiz)	6,50%	9,00%
Edificio completo en Avenida del Oeste 48 (Valencia)	6,50%	9,00%

Las tasas de descuento recogidas en la tabla anterior incluyen el riesgo de construcción de los inmuebles situados en Vitoria-Gasteiz y Valencia. Este riesgo corresponde a aproximadamente una prima del 1,00% respecto a un inmueble terminado.

Por lo que respecta al resto de activos (los edificios de Córdoba, uno de los locales de la entreplanta del edificio de Bilbao, y el solar de Budapest), SAVILLS ha utilizado el método de comparación, que se basa en el principio de sustitución. Esta metodología permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado para disponer de una serie de comparables y corrigiendo los valores obtenidos en el estudio en base al grado de similitud con el activo objeto de valoración. A su vez, a los valores comparables obtenidos en el caso de los inmuebles situados en Córdoba y Bilbao se ha aplicado un descuento por negociación del 25% y 15% respectivamente para determinar su valor de mercado.

A continuación se describen en detalle cada uno de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo según su localización:

Edificio en la calle Matilde Landa, 22 (Madrid)



El edificio se encuentra en la zona norte de Madrid, en el barrio Almenara, distrito de Tetuán, justo al lado de las Cuatro Torres, un importante núcleo empresarial de la capital, y fue adquirido por el Grupo el 26 de marzo de 2018.

Se construyó en 2009 y consta de 20 apartamentos, distribuidos en 4 plantas sobre rasante, así como 29 plazas de aparcamiento para coches y 2 para motos (18 en planta sótano y 13 en superficie). El área total construida aproximada asciende a 1.934 m2 (1.358 m2 sobre rasante y 576 m2 bajo rasante), según el informe de valoración de SAVILLS.

Hasta su compra por el Grupo, el inmueble estaba siendo explotado como viviendas de uso turístico y desde la fecha de adquisición se encuentra arrendado a Apartamentos Temporales, S.L. para su explotación con el mismo uso, de acuerdo con un contrato suscrito el 26 de marzo de 2018. El arrendamiento tiene una duración de 5 años, prorrogable por periodos de 1 año hasta un máximo de 10 años salvo que cualquiera de las partes manifieste su intención de no prorrogar, y cuenta como garantía de su cumplimiento con una fianza de 2 mensualidades de la renta así como un aval a primer requerimiento de una entidad financiera por importe de 6 mensualidades de la renta.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado el 17 de abril de 1997, entre los usos del edificio compatibles con el uso residencial principal se encuentra el “Hospedaje”. Así mismo, el Plan Especial de Regulación de Uso de Servicios Terciarios aprobado el 27 de marzo de 2019 prevé la posibilidad de implantar el uso terciario en la clase de hospedaje en la zona en la que se encuentra el edificio cumpliendo ciertas condiciones, como es el caso. En ese sentido, con fecha 30 de enero de 2015 se presentó ante el organismo competente de la Comunidad de Madrid la declaración responsable de inicio de actividad en el inmueble como viviendas de uso turístico, que quedó inscrita de oficio en el Registro de Empresas Turísticas de Madrid.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente DIIM, el edificio tiene constituida una hipoteca a favor de Caja Rural de Navarra, en virtud de un préstamo por importe de 2.000.000 euros formalizado con fecha 4 de octubre de 2018.

El Grupo tiene asegurado el activo mediante una póliza de seguro de daños suscrita con AXA Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros ("**AXA**") que cubre principalmente (i) los daños causados por, entre otros, incendio, explosión, agua, y robo con un capital asegurado del edificio de 1.616.000 euros así como del mobiliario y maquinaria de 202.000 euros, (ii) las pérdidas de alquileres por un volumen anual de 200.00 euros y un periodo de indemnización de 3 meses, y (iii) la responsabilidad civil del propietario del inmueble por hasta 1.200.000 euros.

Edificio en el Paseo de Heriz, 38 (Donostia-San Sebastián)

El edificio se encuentra en el barrio El Antiguo de la ciudad de Donostia-San Sebastián, cerca tanto del centro urbano como de la playa, y forma parte del Grupo desde el 28 de febrero de 2019.

Se construyó en 1995 y fue reformado en 2016, contando en la actualidad con 25 habitaciones que disponen de 124 camas. El área total construida aproximada es de 1.098 m2 (toda sobre rasante), que se distribuyen en 5 plantas más una bajo cubierta, según el informe de valoración de SAVILLS. En la primera planta se encuentra la cafetería/restaurante y la recepción, las otras 4 plantas están ocupadas por las habitaciones y alguna zona común, y la bajo cubierta actualmente no tiene uso.

Con anterioridad a su compra por el Grupo, el inmueble estaba siendo explotado como *hostel* bajo la gestión de un operador, y así continuó tras ser adquirido hasta el 30 de junio de 2019, fecha a partir de la cual el edifico pasó a ser arrendado al Grupo AI Rentals, que continua explotándolo con el mismo uso bajo la denominación de "Koisi Hostel" (www.koisihostel.com), en virtud de un contrato inicial de arrendamiento con efectos desde el 1 de julio de 2019 (suscrito el 27 de julio de 2020), que fue sustituido con efectos el 1 de octubre de 2019 por el contrato actualmente en vigor (suscrito el 20 de mayo de 2020). Este arrendamiento suscrito con AI Rentals Heriz, S.L. tiene un plazo de duración de 8 años, prorrogables por 2 periodos sucesivos de 2 años cada uno salvo que una de las partes manifieste su intención de no prorrogar, y de cara al cumplimiento de las obligaciones del mismo cuenta con All Iron Rentals como garante, una fianza por importe de 2 mensualidades de la renta fija, y la posibilidad de requerir al arrendatario la entrega de un aval a primer requerimiento de otras 2 mensualidades de la renta fija. A su vez, las partes suscribieron otro contrato en virtud del cual se formalizó la cesión al arrendatario de la posición contractual de la Sociedad en los contratos relativos a la explotación del *hostel* (incluyendo los de naturaleza laboral) y la titularidad de las licencias correspondientes.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián aprobado el 25

de junio de 2010, el uso dominante de la zona donde se encuentra el edificio es “Residencial de Edificación Abierta” y la parcela concreta del inmueble está calificada como “Parcela de Actividades Económicas, B.20 Uso Terciario”. Así mismo, la Ordenanza Municipal reguladora de uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico permite ese desarrollo en la zona donde está el edificio. En ese sentido, DWOW con fecha 17 de noviembre de 2016 presentó ante el organismo competente del País Vasco la declaración responsable de inicio de actividad en el inmueble como albergue, que quedó inscrita de oficio en el Registro de Empresas Turísticas del País Vasco.

Tal y como se indica en los apartados 2.12.1 y 2.13 del presente DIIM, el inmueble tiene constituida hipoteca a favor de Elkargi, en virtud del préstamo formalizado con Caixabank el 1 de febrero de 2018 por un importe de 200.000 euros.

El Grupo tiene asegurado el activo mediante una póliza de seguro de daños suscrita con AXA que cubre principalmente (i) los daños causados por, entre otros, incendio, explosión, agua, y robo con un capital asegurado del edificio de 1.125.000 euros así como de contenido de 287.500 euros, (ii) las pérdidas de gastos generales por un volumen anual de 250.00 euros y un periodo de indemnización de 12 meses, y (iii) la responsabilidad civil del propietario del inmueble por hasta 1.200.000 euros.

Edificio en la Avenida de Gasteiz, 45 (Vitoria-Gasteiz)

El edificio se encuentra en el distrito Centro de Vitoria-Gasteiz, a pocos metros de la zona central de la ciudad y a cinco minutos a pie de la catedral.

Se construyó en 1982 y fue reformado en 1997, habiendo sido previamente explotado como hotel, si bien cuando fue adquirido por el Grupo el 28 de noviembre de 2018 ya no estaba en funcionamiento, encontrándose alquilados sólo algunos espacios de la planta cubierta del inmueble a diversos operadores de telefonía. Tras la compra, el Grupo arrendó dichos espacios a All Iron Rentals, que pasó a convertirse en subarrendador de los operadores de telefonía, en virtud de un contrato con efectos el 3 de abril de 2019 que fue suscrito el 27 de julio de 2020, en el cual se prevé una carencia en la renta de alquiler hasta el 3 de abril de 2020.

En junio de 2019, una vez obtenidas las licencias necesarias, el Grupo comenzó la rehabilitación integral del inmueble, cuya obra estuvo ejecutándose hasta finales de febrero de 2020, momento en que fue resuelto el contrato con el constructor dados los retrasos en que había incurrido. En mayo de 2020 se reinició la ejecución de la obra con una nueva empresa constructora y se espera que finalice durante el cuarto trimestre de 2020. A 31 de marzo de 2020 la inversión total estimada pendiente de acometer asciende a un importe aproximado de 6,1 millones de euros, que incluye el contrato con la nueva constructora para la ejecución de la obra con un presupuesto aproximado de 4,2 millones de euros, tal y como se indica en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo.

Tras la rehabilitación el edificio contará con (i) 120 apartamentos distribuidos en 9 plantas sobre la baja, (ii) una zona de entrada y locales comerciales en la planta baja, y (iii) y 57 plazas de aparcamientos en 2 plantas sótano. En total el área construida aproximada será de 10.401 m2 (8.356 m2 sobre rasante y 2.045 m2 bajo rasante), de los cuales alrededor de 1.350 m2 corresponderán a los locales comerciales, según el informe de valoración de SAVILLS.

El Grupo tiene previsto destinar los apartamentos para su arrendamiento a un operador de cara a su explotación como apartotel, mientras que los locales comerciales y las plazas de aparcamiento serán alquilados para tal uso.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz aprobado el 28 de diciembre de 2005, la parcela donde se encuentra el edificio tiene asignado un uso pormenorizado "Terciario, Hoteles y Residencias Comunitarias", coincidente con el uso que se pretende desarrollar de apartotel.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente DIIM, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Santander, en virtud de un préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2018 por importe de hasta 9.700.000 euros.

El Grupo tiene asegurado el activo mediante (i) una póliza de seguros de todo riesgo construcción suscrita con AXA que cubre principalmente un valor previsto de obra de 5.990.684 euros, y (ii) una póliza de responsabilidad civil suscrita con Asefa, S.A. Seguros y Reaseguros ("**ASEFA**") por un capital asegurado de 2.000.000 euros.

Edificio en la Avenida del Oeste, 48 (Valencia)

El edificio se encuentra en el barrio de Sant Francesc, distrito de Ciudat Vella, en una zona céntrica de Valencia, a cuyo este se ubica la zona comercial y administrativa de la ciudad. Se construyó en 1950, siendo adquirido por el Grupo el 5 de septiembre de 2019.

En la actualidad el inmueble cuenta con 13 plantas sobre rasante (destinada la baja a locales comerciales y el resto a oficinas), una planta cubierta y una planta sótano. En total el área construida aproximada es de 13.908 m2 (12.718 m2 sobre rasante y 1.190 m2 bajo rasante), de los cuales alrededor de 1.190 m2 corresponden a los locales comerciales, según el informe de valoración de SAVILLS.

A 1 de junio de 2020 se contaba con 3 locales comerciales alquilados y 58 inquilinos de oficinas, así como un espacio de la planta cubierta arrendado a un operador de telefonía y otro en la planta baja a un operador de electricidad. De estos arrendamientos, la mayor parte de los alquileres de oficinas

tienen vencimiento durante el año 2020 y para aquellos con una duración superior se va a tratar de llegar a un acuerdo con los inquilinos para su resolución, ya que el Grupo tiene previsto, tan pronto como obtenga la licencia de obra necesaria (que estima para el último trimestre de 2020 o el primero de 2021), iniciar las obras de rehabilitación del edificio con el fin de transformar las plantas 3 a 13 de oficinas en 145 apartamentos, y reformar las primeras plantas que se destinarían a otros usos.

La rehabilitación supondrá, en base al proyecto provisional existente, un plazo de ejecución en torno a 18 meses, y que el edificio pase a tener una superficie construida aproximada de 13.680 m2 (12.470 m2 sobre rasante, de los cuales en torno a 1.000 m2 serán locales comerciales, y 1.210 m2 bajo rasante). Una vez finalicen las obras, los apartamentos está previsto que se destinen para su arrendamiento a un operador de cara a su explotación como apartotel, mientras que las oficinas se alquilarían con tal uso.

La Sociedad tiene contratada la gestión operativa de los alquileres de este edificio a All Iron Rentals, en virtud del contrato con efectos desde el 5 de septiembre de 2019 que fue suscrito el 27 de julio de 2020.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado el 28 de diciembre de 1988, entre los usos permitidos en la zona donde se encuentra el edificio está el “Uso Terciario hotelero (Tho 1)”, el “Uso Terciario locales de oficinas (Tog 2)” y el “Uso Terciario Comercial (Tco 1 a, b y c)”, debiendo los dos últimos usos, si se ubican en edificio de uso mixto, situarse por debajo de los usos hoteleros, y los locales comerciales contar con accesos independientes desde la vía pública. Todo ello compatible con el proyecto que pretende desarrollar el Grupo.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente DIIM, la Sociedad tiene constituida una hipoteca sobre el edificio y prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento en vigor a la fecha de adquisición del inmueble, a favor de Banco Santander en garantía de un préstamo por importe de hasta 17.500.000 euros formalizado con fecha 5 de septiembre de 2019.

El Grupo tiene asegurado el activo mediante una póliza de seguro de daños suscrita con AXA que cubre principalmente (i) los daños causados por, entre otros, incendio, explosión, agua y robo con un capital asegurado del edificio de 12.600.000 euros así como del mobiliario y maquinaria de 100.000 euros, (ii) las pérdidas de alquileres por un volumen anual de 1.000.000 euros y un periodo de indemnización de 6 meses, y (iii) la responsabilidad civil del propietario del inmueble por hasta 1.200.000 euros.

Adicionalmente el Grupo tiene contratado un seguro de responsabilidad civil con ASEFA, con un límite por siniestro y año de 1.200.000 euros, por la actividad de promotor de obras y/o reformas de edificación que lleve a cabo, entre ellas las que tiene previsto acometer en este activo.

Entreplanta del edificio en la Alameda de Recalde, 1 (Bilbao)

El edificio, construido en 1968 y de uso mayoritariamente residencial, se encuentra en el barrio de

Abando de la ciudad de Bilbao, en una zona turística junto a la ría, próxima entre otros al Museo Guggenheim.

El Grupo compró el 15 de noviembre de 2019 uno de los locales que ocupan la entreplanta del edificio y 3 plazas de aparcamiento, mientras que el otro local de la entreplanta fue adquirido el 17 de febrero de 2020. A la fecha de adquisición los locales no estaban arrendados.

Un vez obtenida en el mes de mayo de 2020 la licencia de obra necesaria, el Grupo tiene previsto iniciar la reforma de los locales para transformarlos en 9 apartamentos, con un área total construida aproximada de 738 m2.

La reforma supondrá, en base al proyecto provisional existente, un plazo de ejecución de en torno a 4 meses. Una vez finalicen las obras, los apartamentos se destinarán para su arrendamiento a un operador de cara a su explotación como apartamentos turísticos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao aprobado el 27 de diciembre de 1994 califica los apartamentos turísticos de “Equipamientos, Situación 7, Uso de Alojamiento Turístico”, y en la zona donde se encuentra el edificio para las viviendas colectivas se califica de uso permitido el “Equipamiento”.

El Grupo tiene asegurado los activos mediante 2 pólizas de seguro suscritas con AXA que cubren principalmente los daños causados por, entre otros, incendio, explosión, agua y robo con un capital asegurado de continente por 453.600 euros en un local y por 270.000 euros en el otro.

Tal y como se ha indicado previamente, el Grupo tiene contratado un seguro de responsabilidad civil con ASEFA, con un límite por siniestro y año de 1.200.000 euros, por la actividad de promotor de obras y/o reformas de edificación que lleve a cabo, entre ellas las que tiene previsto acometer en estos activos.

Solar en la calle Vitoria-Gasteiz 6b (Bilbao)

El solar, con una superficie aproximada de 123 m2, se encuentra en el barrio de Bilbao La Vieja de la ciudad de Bilbao, una zona en el margen izquierdo de la ría, frente al Casco Viejo, con numerosos locales de ocio, culturales y comerciales. En el solar no hay ninguna construcción.

Fue adquirido por el Grupo el 11 de junio de 2020, junto con la licencia de obra necesaria para construir un edificio, que de acuerdo con el proyecto de ejecución contará con (i) 9 apartamentos distribuidos en 5 plantas sobre la baja, (ii) un local comercial y portal en la planta baja, y (iii) parte del local e instalaciones en la planta sótano. En total el área construida aproximada será de 693 m2 (572 m2 sobre rasante y 121 m2 bajo rasante).

El día de la compra del solar fue suscrito el contrato de ejecución de la obra del edificio con la empresa constructora, iniciándose la obra en el mismo mes de junio de 2020. La inversión estimada asciende a un importe aproximado de 1,1 millones de euros, con un plazo de ejecución de en torno a 12 meses.

Una vez finalice la obra, el edificio se destinará para su arrendamiento a un operador de cara a su explotación como apartamentos turísticos, mientras que el local comercial será destinado para tal uso.

El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao aprobado el 27 de diciembre de 1994 clasifica el solar como urbano, y remite la ordenación de la parcela al Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del Área de Bilbao La Vieja aprobado en el año 1994, que califica la parcela como uso pormenorizado residencial. De conformidad con la modificación al Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao aprobada el 25 de enero de 2018, en edificios cuyo uso pormenorizado sea el residencial se autoriza como uso complementario el de alojamiento turístico en edificio completo.

Tal y como se ha indicado previamente, el Grupo tiene contratado un seguro de responsabilidad civil con ASEFA, con un límite por siniestro y año de 1.200.000 euros, por la actividad de promotor de obras y/o reformas de edificación que lleve a cabo, entre ellas las que está acometiendo en este activo.

Edificios en la calle Santa Marta, 9 y 11 (Córdoba)

Los edificios se encuentran en el distrito Centro de Córdoba, en pleno casco histórico de Córdoba, a una distancia de 500 metros de la Plaza de Colón. Forman parte del Grupo desde el 21 de noviembre de 2019, encontrándose los inmuebles en el momento de su adquisición en mal estado de conservación así como el situado en número 11 en su mayoría derruido.

Ambos edificios ocupan 2 plantas con un área construida aproximada de 1.433 m2 (toda sobre rasante), según el informe de valoración de SAVILLS. Tan pronto como se obtenga la licencia de obra necesaria (estimada para el tercer trimestre de 2020), el Grupo tiene previsto iniciar las obras de rehabilitación integral de los inmuebles, con el fin de dotarlos con 24 habitaciones que dispondrán de 158 camas.

La reforma supondrá, en base al proyecto provisional existente, un plazo de ejecución en torno a 12-14 meses. Una vez finalicen las obras, los edificios se destinarán para su arrendamiento a un operador de cara a su explotación como *hostel*.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba aprobado el 21 de diciembre de 2001, a los inmuebles les resulta de aplicación el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba y Catálogo de Bienes Protegidos, que establece como usos permitidos el “Residencial Colectivo”, permitiéndose así el desarrollo de un *hostel*.

Tal y como se ha indicado previamente, el Grupo tiene contratado un seguro de responsabilidad civil con ASEFA, con un límite por siniestro y año de 1.200.000 euros, por la actividad de promotor de obras y/o reformas de edificación que lleve a cabo, entre ellas las que tiene previsto acometer en estos activos.

Solar entre la calle Dohány, 10 y la calle Síp, 10 (Budapest)

El solar, con una superficie aproximada de 4.123 m2, se encuentra en el distrito VII de la ciudad de Budapest, lindando con la Gran Sinagoga, en una zona céntrica y turística de la capital húngara. En el solar no hay ninguna construcción, salvo dos pequeñas edificaciones en los extremos del mismo que están vacías, una lindando con la calle Dohány 10 y la otra con la calle Síp 10.

Desde el 19 de febrero de 2019 forma parte de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo. En la actualidad está siendo arrendado a una empresa local para su explotación como aparcamiento de vehículos en superficie en virtud de un contrato suscrito con fecha 17 de julio de 2019 (novado el 9 de junio de 2020) y vencimiento el 31 de diciembre de 2020, aunque esta situación es temporal, dado que el Grupo está trabajando en el diseño de un proyecto para la construcción de un edificio en el solar que contaría con apartamentos, un área comercial y un aparcamiento subterráneo para vehículos.

Tan pronto el diseño del edificio esté acabado, se procederá a solicitar la licencia necesaria para poder iniciar su construcción. Dado que a la fecha del presente Documento Informativo está terminándose de definir el proyecto, el Grupo todavía no cuenta con una estimación clara de la fecha en que el inmueble puede estar finalizado.

El objetivo sería destinar los apartamentos para su arrendamiento a un operador de cara a su explotación como apartotel, mientras que el área comercial y las plazas de aparcamiento se alquilarían para tal uso.

De acuerdo con la normativa urbanística de la ciudad de Budapest, en el solar se puede desarrollar un proyecto como el que tiene previsto el Grupo. Si bien hay que tener en cuenta que el solar está situado en una zona protegida al estar catalogada como patrimonio de la humanidad y monumental, que implica, entre otros, la obligación de cumplir con determinados requisitos de construcción, tales como unas medidas máximas en los edificios y que las fachadas de los mismos se ajusten a la imagen de los inmuebles circundantes.

El Grupo tiene asegurado el activo mediante una póliza suscrita con Allianz Hungária Zrt que cubre principalmente daños causados por desastres naturales, fuego, terremotos, y aeronaves hasta un importe anual de 575.000.000 florines húngaros.

Rentas de los inmuebles arrendados para su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos.

Los edificios propiedad del Grupo en Madrid y en Donostia-San Sebastián, que a la fecha del

presente Documento son los únicos en explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos y que representan respectivamente el 5,3% y 7,5% del valor de la cartera del Grupo (teniendo en cuanta el informe de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre de 2019 y el precio de compra de los activos adquiridos en Bilbao el 17 de febrero y el 11 de junio de 2020), tienen unos contratos de arrendamiento con una renta anual fija que se abona en mensualidades no idénticas, y que se actualiza cada año en función del IPC general.

Adicionalmente, en el arrendamiento del inmueble de Donostia-San Sebastián se prevé una renta variable, con pagos a cuenta trimestrales y liquidación anual, que es devengada, si su importe es superior a la renta fija, en función de unos porcentajes del *Gross Operation Profit* y de las ventas del *hostel*.

La renta percibida por parte de los arrendatarios de ambos edificios durante el ejercicio 2019 ascendió a un importe de 703.894 euros. Cabe desatacar que el importe de la renta señalada corresponde a un año completo de arrendamiento del inmueble de Madrid, y a dos trimestres del de Donostia-San Sebastián ya que fue arrendado el 1 de julio de 2019.

Política de amortización de los inmuebles.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha procedido a realizar una amortización de las “Inversiones inmobiliarias” por importe de 101.930 euros en 2019 y de 21.520 euros en 2018. Siguiendo los criterios contables de las NIIF-UE, las “Inversiones Inmobiliarias” se registran en el estado de situación a valor razonable a cierre de cada ejercicio. Fruto de estos criterios, las partidas de “Beneficios en combinaciones de negocios” y “Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias” en la cuenta de resultados (descritas en el apartado 2.12.1 de este DIIM) recogen el incremento o reducción de valor derivado de comparar el valor razonable a cierre de un año con el valor razonable del año anterior más el valor de coste de las inversiones neto de la amortización en el año en curso.

La gestión del Grupo.

Para el desarrollo del objeto social del Grupo, con fecha 20 de marzo de 2019, la Sociedad suscribió con All Iron Real Estate (el Gestor) un contrato de prestación de servicios en virtud del cual quedan regulados los términos y condiciones bajo los cuales el Gestor debe prestar a la Sociedad determinados servicios relacionados con la gestión de la misma (Contrato de Gestión). Las partes con fecha 11 de junio de 2020 acordaron novar y suscribir una adenda al Contrato de Gestión, modificando algunas cláusulas del mismo a efectos de facilitar su interpretación.

El Gestor es una sociedad controlada por D. Jon Uriarte Uranga y D. Ander Michelena Llorente (consejeros de ALL IRON RE I), que ostentan un 47,5% del capital cada uno y son los Administradores solidarios de la misma.

Este modelo de negocio implica que la Sociedad estará obligada a soportar los honorarios del Contrato de Gestión.

A continuación se describe de forma resumida el contenido del Contrato de Gestión.

Descripción de los servicios.

El Gestor se ha comprometido a prestar directamente y a procurar de terceros proveedores de servicios la prestación a la Sociedad de los servicios detallados en el Anexo VI del presente Documento Informativo (los "**Servicios**").

Entre dichos Servicios, cabe destacar los referentes a (i) la creación de oportunidades de inversión para la Sociedad, (ii) la gestión activa de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad y la gestión general diaria de los inmuebles de la misma, (iii) la preparación, implantación y actualización del plan de negocio y el presupuesto anual de la Sociedad, (iv) la preparación de todos los informes e información en relación al negocio de la Sociedad y/o la Sociedad, que la misma pueda razonablemente exigir, incluidos a título meramente enunciativo, los informes periódicos y hechos relevantes a ser presentados al Mercado así como aquellos a ser proporcionados a los accionistas.

En la prestación de los Servicios, el Gestor deberá seguir y tener en cuenta la Política de Inversión de la Sociedad que en cada momento acuerden la Sociedad y el Gestor, siendo a la fecha del presente Documento Informativo la descrita en el apartado 2.6.4 siguiente.

No obstante, en todo caso, el Gestor deberá obtener la conformidad previa del Consejo de Administración o de la Junta General de accionistas de la Sociedad, conforme a los quórums que tenga establecidos la misma, si los servicios se refieren a cualquiera de las materias relacionadas en el Anexo VI del presente Documento Informativo ("**Asuntos Reservados**").

De cara a cubrir las reclamaciones potenciales en virtud del Contrato de Gestión hasta 2 años después de la fecha de finalización del mismo, el Gestor deberá mantener a su propio coste un seguro de responsabilidad civil adecuado.

Equipo Gestor.

El Gestor se ha comprometido a nombrar y mantener un equipo de profesionales, con experiencia en el mercado inmobiliario español y con un profundo conocimiento de dicho mercado (el "**Equipo Gestor**"), para que preste los Servicios a la Sociedad, y que el Gestor considere competente y adecuadamente cualificado para la correcta prestación de los Servicios. En todo momento, el Gestor podrá sustituir el Equipo Gestor por otros profesionales con una cualificación y una experiencia similares.

No obstante el Gestor podrá a su propio coste subcontratar la realización de algunos o todos los servicios, sin perjuicio de que sus obligaciones y responsabilidades en virtud del Contrato de Gestión permanezcan inalteradas aunque haya delegado sus obligaciones a un subcontratista.

Por otra parte el Gestor tiene derecho a exigir al Consejo de Administración que proponga a la Junta

General de accionistas de la Sociedad el nombramiento de hasta 2 consejeros no ejecutivos, así como la remoción o sustitución de cualquiera de las personas propuestas por él. Dichos consejeros no percibirán retribución alguna por sus servicios.

No exclusividad.

Los Servicios del Gestor no son exclusivos respecto a la Sociedad, y en ese sentido, el Gestor y cualquier Sociedad Vinculada del Gestor (i) podrán actuar en cualquier calidad, en nombre de cualquier otra persona y para cualquier fin, y (ii) no se verán restringidos a la hora de realizar cualquier otro proyecto empresarial de cualquier naturaleza o de realizar inversiones por su cuenta.

Conflictos de Intereses.

Si el Gestor tiene conocimiento de un conflicto de interés esencial en una transacción contemplada, el Gestor hará todo lo posible para resolver tal conflicto en condiciones normales de mercado con anterioridad a la finalización de tal transacción y de conformidad con las políticas de conflicto de interés que el Gestor tenga implantadas en cada momento.

Remuneración.

Como contraprestación por los Servicios que debe prestar el Gestor, la Sociedad deberá pagar al Gestor los siguientes honorarios (más en su caso el IVA correspondiente):

(i) Comisión de Gestión.

La Comisión de Gestión será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad, y será abonada por la Sociedad al Gestor a año natural vencido, en un plazo de 30 días naturales desde la fecha de auditoría de las cuentas anuales que sirvan de base para el cálculo de la Comisión de Gestión. No obstante, el Gestor tendrá derecho a que se le adelante hasta el 50% de la Comisión de Gestión, calculada sobre el NAV que resulte de la última valoración anual del NAV o, en el caso de que ésta sea realizada por la Sociedad, de la última valoración semestral del NAV.

El NAV se calculará a partir de la suma del valor de mercado de los activos de la Sociedad, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos, pero excluyendo los pasivos no devengados que tengan su origen en el Contrato de Gestión (e.g. la Comisión de Gestión o la Comisión de Desempeño). La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad deberá efectuarse a 31 de diciembre de cada año con arreglo a los capítulos pertinentes del Libro Rojo de la *Royal Institution of Chartered Surveyor* ("**RICS**") por un tasador independiente con la cualificación adecuada.

(ii) Comisión por Desempeño.

La Comisión de Desempeño será un importe equivalente al mayor entre:

a) *Carried Interest* sobre los activos en rentabilidad: 10% de *Carried Interest* (comisión de éxito) con *Full Catch-up* sobre el conjunto de los Activos en Rentabilidad del Grupo, siempre y cuando se obtenga una Rentabilidad Distribuible mínima del 5% sobre la Inversión *Equity* realizada en los Activos en Rentabilidad. A estos efectos:

- Activos en Rentabilidad son aquellos que se encuentren predominantemente en operación como Alojamientos Urbanos.
- Rentabilidad Distribuible es la suma de (i) ingresos asociados al activo, menos (ii) gastos asociados al activo, menos (iii) variación del capital circulante relacionado con el activo, menos (iv) intereses asociados a la deuda financiera neta de caja asociada al activo, más (v) plusvalía por la venta del activo, menos (vi) pago por el impuesto de sociedades asociado al activo.
- Inversión *Equity* es, en relación a los Activos en Rentabilidad y los activos que hayan sido objeto de una venta, la suma de (i) el valor bruto del activo en el momento de la adquisición, más (ii) las inversiones asociadas al mismo a lo largo de la vida del activo, menos (iii) la deuda financiera directamente asociada al activo en cada momento, más (iv) la caja retenida asociada a la financiación del activo, más (v) otros derechos directamente asociados al activo y no contenidos en el valor bruto del mismo (excluyendo los activos relativos al capital circulante), menos (vi) otros pasivos directamente asociados al activo y no contenidos en el valor bruto del mismo (excluyendo los pasivos relativos al capital circulante).
- *Full Catch-up* hace referencia a que el Gestor tendrá derecho al 100% del exceso de Rentabilidad Distribuible sobre el 5% antes señalado hasta alcanzar una proporción de reparto de la Rentabilidad Distribuible del 90% para la Sociedad y 10% para el Gestor.

Por tanto, el primer 5% de Rentabilidad Distribuible se quedaría en la Sociedad, el 0,56% siguiente se asignaría al Gestor, y el exceso sobre el 5,56% se repartiría 90%/10% entre Sociedad y Gestor.

b) *Carried Interest* sobre el total de los activos: 20% de *Carried Interest* (comisión de éxito) con *Full Catch-up* de todos los activos en cartera del Grupo, siempre y cuando se obtenga una Rentabilidad Distribuible mínima del 5% (Umbral 1) sobre la media aritmética de la Inversión de los Accionistas de la Sociedad durante el ejercicio contra el que se distribuyen dividendos. En el supuesto de que la Rentabilidad supere el 8% (Umbral 2), el *Carried Interest* ascenderá al 30% sobre el Umbral 2. A estos efectos:

- Rentabilidad Distribuible es el dividendo distribuido por la Sociedad a sus accionistas, ya sea con cargo al beneficio del ejercicio o a reservas del libre disposición.
- Inversión de los Accionistas es la suma de (i) el importe total de las aportaciones de capital realizadas por los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio, menos (ii) la autocartera de la Sociedad, valorada al precio medio de las aportaciones de capital realizadas por los

accionistas de la Sociedad durante el ejercicio, menos (iii) el importe total de las reducciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio.

- Full Catch-up hace referencia que el Gestor tendrá derecho al 100% del exceso de Rentabilidad Distribuible sobre el 5% antes señalado hasta alcanzar una proporción de reparto de la Rentabilidad Distribuible de 80% para la Sociedad y 20% para el Gestor. No obstante, a partir del 8% de Rentabilidad Distribuible la proporción de reparto de la Rentabilidad Distribuible será del 70% para la Sociedad y 30% para el Gestor.

Por tanto, el primer 5% de Rentabilidad Distribuible se quedaría en la Sociedad, el 1,25% siguiente se asignaría al Gestor, y el exceso sobre el 6,25% se asignaría 80%/20% entre la Sociedad y el Gestor hasta llegar al 8%, y el exceso sobre el 8% se asignaría en una proporción del 70%/30% entre la Sociedad y el Gestor.

La Comisión por Desempeño será calculada y abonada por la Sociedad al Gestor con carácter anual, a año vencido en un plazo de 5 días naturales desde la fecha en que se obtenga la conformidad a la misma por el Consejo de Administración de la Sociedad o la emisión de dicho cálculo por un experto independiente.

A efectos ilustrativos se incluye a continuación un ejemplo de cálculo de la Comisión de Desempeño, basado en las siguientes hipótesis:

- En el año 1 se acomete una inversión (i) en un inmueble de 10.000.000 unidades monetarias (Activo 1) y (ii) en otro de 5.000.000 unidades monetarias (Activo 2), con un apalancamiento de del 50%, lo que implica una Inversión de los Accionistas de 7.500.000 unidades monetarias.
- El Activo 1 es reformado durante 4 meses y el año 1 se arrienda para su explotación como Alojamiento Urbano. La Rentabilidad Distribuible de este activo a efectos del "*Carried Interest* sobre los activos en rentabilidad" asciende el año 1 a 288.333 unidades monetarias y el resto de años a 432.500 unidades monetarias.
- El Activo 2 es reformado durante 15 meses y el año 2 se arrienda para su explotación como Alojamiento Urbano. La Rentabilidad Distribuible de este activo a efectos del cálculo del "*Carried Interest* sobre los activos en rentabilidad" asciende el año 2 a 162.188 unidades monetarias y el resto de año a 216.250 unidades monetarias.
- Cada año el 100% de la Rentabilidad Distribuible de los activos a efectos del "*Carried Interest* sobre los activos en rentabilidad" es distribuida a los accionistas vía dividendos, por tanto coincide con la Rentabilidad Distribuible a efectos del cálculo del "*Carried Interest* sobre el total de los activos".

Hipótesis(*)	Año 1	Año 2	Año 3
Inversión total en activos	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Endeudamiento	7.500.000	7.500.000	7.500.000
Inversión de los Accionistas	7.500.000	7.500.000	7.500.000
Activos en Rentabilidad	10.000.000	15.000.000	15.000.000

Inversión *Equity* en Activos en Rentabilidad	5.000.000	7.500.000	7.500.000
Rentabilidad Distribuible	288.333	594.688	648.750

(*) cifras en unidades monetarias

En base a las hipótesis anteriores, tal y como se detalla en la tabla siguiente, en el año 1 sólo la Rentabilidad Distribuible sobre la Inversión en *Equity* supera el 5% y por tanto la Comisión de Desempeño es igual al importe del "*Carried Interest* sobre activos en rentabilidad" (28.833 euros).

Por otra parte, en el año 2 y 3, tanto la Rentabilidad Distribuible sobre la Inversión en *Equity* como la Rentabilidad Distribuible sobre la Inversión de los Accionistas se sitúan por encima del 5%, siendo la Comisión de Desempeño cada año igual al importe del "*Carried Interest* sobre el total de la cartera" (118.938 euros en el año 2 y 134.625 en el año 3) ya que este es mayor que el importe del "*Carried Interest* sobre los activos en rentabilidad".

***Comisión de Desempeño*(*)**	**Año 1**	**Año 2**	**Año 3**
Rentabilidad Distribuible / Inversión *Equity*	5,77%	7,93%	8,65%
Exceso Rentabilidad Distribuible sobre el 5%	38.333	219.688	273.750
Carried Interest sobre los activos en rentabilidad (1)	28.833	59.469	64.875
Rentabilidad Distribuible / Inversión de los Accionistas	3,84%	7,93%	8,65%
Exceso Rentabilidad Distribuible entre el 5% y 8%	-	219.688	225.000
Exceso Rentabilidad Distribuible sobre el 8%	-	-	48.750
Carried Interest sobre el total de activos (2)	-	118.938	134.625
Comisión de Desempeño (mayor entre 1 y 2)	**28.833**	**118.938**	**134.625**

(*) cifras en unidades monetarias

Gastos.

En los honorarios que el Gestor tiene derecho a percibir, descritos en los párrafos anteriores, no están incluidos los costes que debe asumir la Sociedad y, por consiguiente, esos costes deberán ser abonados por la Sociedad o, si los paga el Gestor, reembolsados por la Sociedad al Gestor.

Duración.

El Contrato de Gestión permanecerá en vigor hasta el 20 de marzo de 2039, pudiéndose ser renovado automáticamente por plazos de 5 años salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito, con una antelación mínima de 6 meses respecto de la finalización del plazo vigente, su intención de no renovar.

Resolución y vencimiento anticipado.

Las partes han acordado que el Contrato de Gestión pueda ser resuelto anticipadamente por el Gestor en caso de:

(i) Que las partes acuerden por escrito resolver el Contrato de Gestión.

(ii) Resolución unilateral por el Gestor, en caso de producirse cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Que la Sociedad cometa un incumplimiento de las obligaciones que le asigna el Contrato de Gestión o cometa o permita un acto ilegal o fraudulento.

b) Que los poderes delegados en el Gestor por el Consejo de Administración de la Sociedad sean cancelados o revocados total o parcialmente de forma que no pueda cumplir con las obligaciones o desempeñar las funciones previstas en el Contrato de Gestión.

c) Que la Junta General de accionistas de la Sociedad acuerde la separación de cualquiera de las personas propuestas como consejeros del Gestor, salvo que esa persona haya sido sustituida por otro consejero propuesto por el Gestor.

d) En el caso de que se produzca un Cambio de Control en la Sociedad, entendiéndose como tal cualquier operación por la que un accionista, individualmente o de forma concertada, sea titular de más de la mitad de los derechos políticos o económicos del capital de la Sociedad.

Si el Gestor resuelve el Contrato de Gestión tendrá derecho a percibir una indemnización de la Sociedad resultante de la suma de los siguientes importes:

1. Un importe igual a la Comisión de Gestión multiplicada por el número de años que resten desde la fecha de resolución hasta la fecha de vencimiento inicial del Contrato de Gestión, que deberá ser abonado antes de 3 meses desde la fecha de resolución, y ser calculado por un tasador independiente.

2. Un importe igual al mayor de:

    a. Un importe igual a la Comisión por Desempeño multiplicada por el número de años que resten desde la fecha de resolución hasta la fecha de vencimiento inicial del Contrato de Gestión, calculado tal y como se define el "*Carried Interest* sobre el total de los activos", que deberá ser abonado antes de 3 meses desde la fecha de resolución, y ser calculado a dicha fecha por un tasador independiente, si bien, en dicho cálculo se deberá aplicar la rentabilidad media de los activos inmobiliarios en explotación al resto de la cartera inmobiliaria.

    b. Un importe igual a la Comisión por Desempeño, calculado tal y como se define el "*Carried Interest* sobre el total de los activos", pero tomando como base para el cálculo de la Rentabilidad Distribuible de los activos la cantidad mayor entre:

        1. La plusvalía teórica calculada en base al importe resultante de restar al NAV de la Sociedad la Inversión de los Accionistas y los costes asociados a una hipotética venta de la totalidad de los activos (incluyendo 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). El importe teórico de la venta de la totalidad de la cartera de activos de la Sociedad será calculado por un experto independiente.

2. En el caso de que se haya producido un Cambio de Control en la Sociedad, las plusvalías generadas calculadas en base al valor de la Sociedad conforme a la operación que haya dado lugar al Cambio de Control en la misma respecto de la Inversión de los Accionistas.

(iii) Resolución unilateral por la Sociedad, si el Gestor comete un incumplimiento grave de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Gestión y no subsana dicho incumplimiento en un plazo de 3 meses tras recibir de la Sociedad un escrito para que subsane.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Con carácter general, en el caso de que finalizara o se resolviera anticipadamente alguno de los contratos de arrendamiento suscritos con los operadores de los edificios propiedad del Grupo en Madrid y Donostia-San Sebastián, que en la actualidad están siendo explotados como Alojamientos Urbanos Alternativos, el Grupo sería el responsable de los trabajos de adecuación oportunos requeridos hasta poder poner el correspondiente activo a disposición de un nuevo inquilino. Dichos costes dependerán del estado en que se encuentre el activo en el momento de terminación del contrato de arrendamiento, así como los términos y condiciones que puedan acordarse con el nuevo inquilino (quien, llegado el caso, podría hacer frente parcial o totalmente a los mencionados trabajos de adecuación).

Respecto al resto de activos inmobiliarios propiedad del Grupo en España, en el apartado 2.14.1 del presente Documento Informativo se indica el importe total de las inversiones de rehabilitación que se están o se tiene previsto acometer en los mismos (una vez se obtengan las licencias de obras solicitadas a los Ayuntamientos correspondientes) de cara a su posterior arrendamiento.

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 25 de septiembre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**Ley de SOCIMI**"). El mismo día se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), que se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo, determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2018.

Además, con fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad como socio único de DWOW, acordó optar por el acogimiento de DWOW al régimen especial establecido en la Ley de SOCIMI ("**régimen SOCIMI**") con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2019, y el 27 de septiembre de 2019 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2019. Posteriormente, el 17 de agosto de 2020, la Sociedad acordó optar por el acogimiento de DWOW al régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2020, y el

mismo 17 de agosto de 2020 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la Sociedad y su filial DWOW. Así mismo, este apartado contiene una descripción general de las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. La descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

2.6.3.1 Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades ("**IS**"), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) Objeto social.

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y

c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

(ii) Forma jurídica.

a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".

b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.

d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) Requisitos de inversión y rentas.

1. Composición del activo.

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los "**Activos Cualificados**"):

a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.

b) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; o

c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o

d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. Composición de rentas.

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento del objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento establecido en el artículo 3.3 de la Ley SOCIMI, deberá proceder:

a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o

b) de los beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

3. Periodo mínimo de inversión.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

(iv) Distribución de beneficios.

1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI.

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

2. Requisitos de la distribución.

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

2.6.3.2 La Fiscalidad de la SOCIMI.

(i) Tributación directa.

La SOCIMI tributa con carácter general a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "**LIS**").

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS (actualmente del 25%). Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio

se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a determinados accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (los "**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

De acuerdo con la interpretación administrativa, para determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10%, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio. Tratándose de socios no residentes en España, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por un sujeto pasivo del IS o una SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

Los estatutos de la Sociedad, en su artículo 28, prevén que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo a los Accionistas Cualificados ocasione la obligación para la misma de satisfacer el gravamen especial, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen especial que indemnicen a la Sociedad. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad o su filial DWOW podrían perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) Ciertos aspectos de su tributación indirecta.

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPAJD**").

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.

1. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**").

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro actualmente aplicables son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (actualmente el 19%), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**") que actúa a través de un establecimiento permanente en España ("**EP**").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y del IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS ni de las deducciones para evitar la doble imposición prevista en la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (actualmente del 19%), con alguna excepción (por ejemplo, si el accionista de la SOCIMI es otra SOCIMI residente en España). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

Con carácter general, y sin perjuicio de las exenciones específicas de la normativa aplicable, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente del 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Adicionalmente, los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos en un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por el Reino de España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto

en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor.

2. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de acciones de la SOCIMI.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. A la base imponible del ahorro se le aplican los tipos impositivos vigentes en cada momento, que actualmente son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y IRNR que actúa a través de un EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o del IRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (actualmente del 19%), y sin perjuicio de la aplicación de exenciones específicas de la normativa, o en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor, en función de las circunstancias particulares de los inversores.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

*3. Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**").*

A continuación se exponen los aspectos más relevantes del régimen del IP únicamente desde la perspectiva de la normativa común estatal, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados y/o asesores fiscales, con especial atención a las novedades aplicables y, en su caso, a la legislación vigente específica de la Comunidad Autónoma que corresponda en función de su residencia fiscal.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2019, de 27 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria ("**RDL 18/2019**"), con efectos desde 1 de enero de 2021, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna salvo que el legislador retrase de nuevo la aplicación de la mencionada bonificación (lo que no puede descartarse).

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente este dato a efectos del IP.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de

cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

*4. Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**").*

En el mismo sentido que lo expuesto a efectos del IP en el apartado que antecede, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada trasmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda. Por consiguiente, a continuación se expone brevemente la tributación que se desprende únicamente de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de un tercer Estado, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de un tercer Estado, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan en España a través de un EP o no EP): las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la "**Ley del Mercado de Valores**").

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión y de reposición de activos de la Sociedad está basada en los criterios de

inversión y apalancamiento descritos a continuación y será concretada en cada plan de negocio y presupuesto que apruebe la Sociedad ("**Política de Inversión**") a propuesta del Gestor.

Las inversiones de la Sociedad estarán centradas, principalmente, en la adquisición directa o indirecta de inmuebles que sean aptos para la explotación de apartoteles, apartamentos turísticos, *hostels* u hoteles, requieran una gestión activa, que encajen en el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento a operadores que realicen su explotación, y que permita el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen de SOCIMI y maximicen el valor de la Sociedad (los "**Alojamientos Urbanos**").

La Sociedad no tiene previsto desarrollar una actividad distinta a la inversión en inmuebles aptos para la explotación de activos antes mencionada.

Criterios de inversión

(i) Composición de la cartera de inmuebles.

El valor bruto de los activos totales (*Gross Asset Value*) que formen parte de la cartera de alojamientos de la Sociedad y su Grupo (GAV Total) deberá distribuirse de la siguiente forma:

- Por lo menos el 85% del GAV Total deberá invertirse en establecimientos destinados a la explotación de apartoteles, apartamentos turísticos u *hostels* (Alojamientos Urbanos Alternativos).

- Hasta un 15% del GAV Total podrá invertirse en otros activos distintos a los anteriores, que sean complementarios o accesorios a los mismos.

(ii) Tipo de inmuebles.

El tipo de inmuebles a adquirir por la Sociedad se centrará en Alojamientos Urbanos de gama alta, si bien la Sociedad podrá invertir en otro tipo de inmuebles, salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración de la Sociedad para invertir en cualquier otra tipología de inmuebles que, no obstante, deberá ser complementaria o accesoria a los Alojamientos Urbanos.

Los establecimientos serán urbanos, ubicados en núcleos de ciudades primarias y secundarias con demanda turística y de negocios.

Cada activo, de forma individual, no podrá superar los 70 millones de euros de inversión en términos de GAV por parte de la Sociedad salvo que el Consejo de Administración acuerde lo contrario. Asimismo, la inversión máxima en CAPEX por activo no podrá superar los 20 millones de euros durante el periodo que el activo esté en la cartera de la Sociedad salvo autorización expresa del Consejo de Administración.

(iii) Contratos de arrendamiento de los activos de la Sociedad.

Los contratos de arrendamiento de los Alojamientos Urbanos que suscriba la Sociedad para su explotación deben cumplir con los parámetros que se fije en el plan de negocio vigente de la misma en cada momento en materia de renta anual a percibir, rentabilidad y duración. Los contratos de arrendamiento deberán ser (salvo excepciones justificadas) contratos de alquiler a largo plazo y obligado cumplimiento basados principalmente en rentas mínimas fijas revisables con el IPC más un porcentaje de renta variable.

(iv) Criterios de apalancamiento

La Sociedad intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo de la misma. Además, la Sociedad podrá utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés.

El endeudamiento de la Sociedad deberá regirse por los siguientes principios (salvo autorización por parte del Consejo de Administración):

- El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad a nivel consolidado (sin perjuicio de que sea superado individualmente) será el 65% del conjunto de la cartera de activos de la Sociedad. Se entiende por apalancamiento total el resultado de dividir la deuda total (neta de caja) entre el GAV Total más reciente.

  Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración, con el visto bueno del Gestor, podrá modificar la política de endeudamiento en atención a cualquier factor que considere relevante.

- La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad y su Grupo para soportar más endeudamiento.

- Ninguna financiación o endeudamiento por parte de la Sociedad y su Grupo requerirá de garantías o recurso contra los accionistas de la Sociedad.

- En la medida de lo posible, y dentro de lo razonable en términos de condiciones de mercado, las condiciones del endeudamiento de la Sociedad y su Grupo se orientarán a maximizar el dividendo para los inversores de la misma.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna de ALL IRON RE I dado que, tal como se indica en el apartado 2.4.1 de este Documento Informativo, (i) en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha formalizado una ampliación de capital en escritura pública con fecha 26 de junio de 2020, que resulta relevante para determinar un primer precio de referencia

para el inicio de la contratación en el MAB de las acciones de la Sociedad y (ii) el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 25 de junio de 2020 ha acordado tomar como precio de referencia el valor equivalente al precio de suscripción de dicha ampliación.

En concreto, la citada ampliación de capital asciende a un importe de 6.143.006 euros, mediante la emisión de 6.143.006 nuevas acciones con un precio de suscripción de 1,00 euro por acción (1,00 euro de valor nominal y sin prima de emisión), que representa el 12,04% de la totalidad de 51.039.194 acciones que tenía la Sociedad antes de la ampliación. Tras la ampliación de capital se formaliza en escritura pública con fecha 26 de junio de 2020 el canje de las 57.182.200 acciones de 1 euro de valor nominal cada acción en que se dividía el capital de la Sociedad por 5.718.200 acciones de nueva emisión de 10,00 euros de valor nominal cada una en una proporción de 1 acción nueva por cada 10 acciones antiguas. Por tanto el valor equivalente al precio de suscripción de la ampliación de capital de 1,00 por acción teniendo en cuenta el canje de acciones descrito es de 10,00 euros por acción. También cabe señalar que el precio de suscripción de todas las ampliaciones de capital anteriores llevadas a cabo por la Sociedad desde su constitución ha sido de 1,00 por acción.

Con todo ello, tomando en consideración ese valor equivalente al precio de suscripción de la ampliación de capital tras el canje de acciones anteriormente expuesto, el Consejo de Administración celebrado el día 25 de junio de 2020, fijó como precio de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad 10,00 euros, lo que supone un valor total de las acciones de la Sociedad de 57.182.200 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

La industria del alojamiento está atravesando una profunda transformación a nivel global apoyado en una creciente demanda por alojamientos que ofrecen experiencias tales como la de integrarse en la comunidad o beneficiarse de sentirse como en casa. Este proceso se está acelerando con el desarrollo de plataformas de internet que fomentan la economía colaborativa. En este proceso de democratización del alojamiento de corta y media estancia, la diferencia entre el alojamiento tradicional y el alojamiento alternativo se ha ido desvaneciendo durante los últimos años, lo que se ha traducido en un incremento de la oferta de alojamientos alternativos en las principales zonas urbanas de los países por parte de propietarios de inmuebles particulares.

Fruto de esta situación, actualmente nos encontramos con una oferta de alojamientos urbanos alternativos fragmentada y sin escala, y que se ha generado sin un marco normativo claro. Esto ha provocado la reacción por parte de los organismos públicos, lo que se está traduciendo en un creciente escrutinio regulatorio para limitar la oferta no regulada de este tipo de alojamientos. De hecho, actualmente, existe una creciente tendencia a la implantación de medidas orientadas a preservar el acceso a la vivienda residencial y a proteger el bienestar de la comunidad. Ciudades como Nueva York, Barcelona, Berlín, Chicago o San Francisco, entre otras, han establecido proactivamente limitaciones para la explotación de las viviendas residenciales como alojamientos turísticos, tales

como la congelación de nuevas licencias, la obligación del propietario a permanecer en la vivienda mientras el inmueble está alquilado a un huésped, etc.

En este contexto, ALL IRON RE I tiene como estrategia satisfacer la brecha existente entre la oferta y demanda señalada en el párrafo anterior. Para ello la estrategia del Grupo se focaliza en:

Inversión en inmuebles localizados en centros urbanos que permiten dar soluciones a la creciente demanda por alojamientos alternativos.

La Sociedad se centra en la adquisición, rehabilitación y posterior arrendamiento de inmuebles en centros urbanos de ciudades primarias y secundarias que cuenten con una atractiva demanda de alojamiento tanto turístico como de negocios u otros usos.

El proyecto de ALL IRON RE I se basa en los siguientes pilares:

1. **Creación de una cartera de inmuebles con masa crítica y bajo una gestión profesional.**

   Actualmente, una gran parte del alojamiento alternativo en España y en el resto de Europa se encuentra en manos de propietarios con un reducido tamaño y con limitaciones para escalar su negocio. Adicionalmente, la tenencia y explotación de estos activos no representa la actividad principal de dichos propietarios y no cuentan con un grupo de profesionales dedicado exclusivamente a la explotación de dichos activos.

   La cartera actual del Grupo está configurada por 8 inmuebles con un valor de 72.981.450 millones de euros (teniendo en cuenta el informe de valoración de SAVILLS de los activos a 31 de diciembre de 2019, el precio de adquisición del segundo local en Bilbao el 17 de febrero de 2020, y el precio de adquisición del solar en Bilbao el 11 de junio de 2020), lo que por una parte permite conseguir economías de escala en la gestión de los gastos, y por otra parte otorga un mayor poder de negociación con clientes y proveedores.

   Adicionalmente, ALL IRON RE I es una compañía escalable, gracias a una estructura reducida y flexible, así como un accionariado diversificado y a un acceso a diferentes fuentes de financiación, como se ha demostrado a lo largo de la historia de la Sociedad. Esto ayuda a que el Grupo pueda acometer el futuro crecimiento de una manera ágil, y aprovechar las oportunidades que surjan en el mercado.

   Por último, el Grupo está gestionado por un grupo de profesionales con una extensa experiencia en el sector inmobiliario y financiero, alineados con el objetivo de creación de valor de los accionistas.

   Como ejemplo, a la hora de adquirir un inmueble, el Grupo sigue unos estrictos procedimientos de *Due Diligence* y criterios de inversión, entre los cuales se encuentra la confirmación de encontrarse bajo el estricto cumplimiento de la normativa y el ordenamiento de cara a su posible explotación como Alojamiento Urbano Alternativo.

2. Tecnología como elemento vehicular para la explotación.

La implantación de la tecnología es el otro pilar de la estrategia de la Sociedad. Una vez adquirido el inmueble, y como parte del proceso de rehabilitación, ALL IRON RE I invierte e implanta sistemas en sus activos con el objetivo de permitir una explotación más eficiente y autónoma. Estos sistemas abarcan la automatización de procesos como el *check-in* o el control centralizado y automatizado de los suministros mediante la implantación de sensores.

Adicionalmente, de cara la explotación de los activos, el Grupo arrienda sus inmuebles a operadores (como es el caso del Grupo AI Rentals) que puedan realizar una gestión eficiente basada en el uso adecuado de la tecnología e información disponible con el fin de, por un lado, maximizar el binomio precio / ocupación de los inmuebles mediante una combinación de alquileres a medio y corto plazo y, por otro lado, reducir los gastos operativos mediante la automatización de procesos (p. ej. acceso, check-in virtual o web de reservas) o en caso de que no fuera posible llevar a cabo la externalización de esos gastos convirtiendo costes fijos en variables.

ALL IRON RE I considera que esta explotación ayudará a optimizar el rendimiento de los Alojamientos Urbanos Alternativos, y que el Grupo, podrá beneficiarse de dicha explotación eficiente mediante la negociación de una estructura de remuneración en los contratos de arrendamiento con los operadores en la que se incluya una porción de renta variable.

Creación de una plataforma que ofrezca una solución innovadora al sector del alojamiento de corta y media estancia.

La misión de ALL IRON RE I es convertirse en un precursor y ofrecer soluciones a las necesidades del alojamiento no residencial.

En ese sentido, el Grupo está principalmente centrado en la inversión en activos destinados a apartoteles y apartamentos turísticos que permiten cubrir las necesidades de la demanda proveniente tanto del segmento turismo como del segmento negocios. La configuración de los apartamentos de ALL IRON RE I, los cuales replican estancias habitacionales, aportan una gran flexibilidad para abarcar un amplio espectro de la demanda tanto de corto como de medio plazo.

No obstante, sin perjuicio del enfoque principal, el Grupo también analiza otras alternativas de alojamiento tales como *hostels*, residencias de estudiantes o edificios de *co-living*, de tal manera que permiten complementar la actividad principal a la par que se obtienen sinergias por la implantación de la tecnología desarrollada para una explotación más eficiente de los activos.

Inicio de las actividades en España, con el objetivo de posteriormente expandirse a otros países.

La cartera actual se compone por 8 activos, de los cuales 7 se encuentran ubicados en España y 1 en Hungría.

El foco inicial de inversión de ALL IRON RE I se centra en la expansión en España, priorizando los centros urbanos de las ciudades primarias y secundarias del país, tales como Madrid, Barcelona, Valencia, Donostia-San Sebastián, Sevilla, Bilbao o Málaga.

Una vez la Sociedad haya avanzado con el ciclo de inversión en España, el objetivo de ALL IRON RE I es exportar el modelo de negocio a otros países de Europa.

Orientación a maximizar la creación de valor tanto en el corto como en el largo plazo.

La Sociedad está enfocada en la creación de valor para el accionista tanto en el corto como en el largo plazo.

En el corto plazo, la Sociedad tiene la obligación, en cumplimiento de la Ley de SOCIMI, de distribuir anualmente, entre otros, al menos el 80% de los beneficios obtenidos por la Sociedad (ver apartado 2.12. 3 de este Documento).

Desde el punto de vista de creación de valor en el largo plazo, la Sociedad monitoriza continuamente la cartera de inmuebles con el objetivo de maximizar su valor adoptando las medidas operativas y estratégicas que considera más adecuadas.

Por otra parte, la Sociedad tiene vocación de mantener los activos en cartera a largo plazo. No obstante, la Sociedad evaluará de manera continua el rendimiento presente y futuro esperado de los inmuebles, no descartando la posibilidad, llegado el momento, de realizar las acciones que, a su juicio puedan resultar más apropiadas para los intereses de la mayoría de sus accionistas de forma que puedan maximizar la rentabilidad de su inversión. Estas acciones podrían recoger medidas tales como la rotación puntual de algún activo por motivos estratégicos o por la situación del mercado.

Mantenimiento de una estructura de financiación sólida y disciplinada.

El endeudamiento del Grupo a 31 de diciembre de 2019, en términos de LTV, es del 18,31%. El objetivo del Grupo es no sobrepasar el 60%-65% de acuerdo al *covenant* financiero establecido en determinados préstamos que tiene suscritos (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo) así como de acuerdo con la Política de Inversión del Grupo (ver apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo).

La estructura de financiación del Grupo está actualmente compuesta por préstamos con garantía, entre otras, hipotecaria sobre ciertos inmuebles. El Grupo continuamente revisa las alternativas de financiación existentes en el mercado, tanto para financiar el futuro crecimiento como para refinanciar la posición de deuda existente y optimizar los términos de la misma, bien en precio, en plazo o condiciones, adaptándolos al perfil de riesgo de la cartera de inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene como objetivo mantener la solidez financiera mediante el mantenimiento de caja y acceso a líneas de crédito. Mediante dichos instrumentos, así como apoyándose en el acceso al mercado de

capitales, el Grupo espera contar con fuentes de financiación para afrontar futuras adquisiciones que permitan generar valor para los accionistas.

2.7.2. Ventajas competitivas.

Entre las principales fortalezas y ventajas competitivas de ALL IRON RE I cabe destacar las siguientes:

Gestión profesionalizada para ofrecer soluciones en el creciente segmento del alojamiento alternativo.

La explosión de la economía colaborativa en el sector del alojamiento está cambiando la concepción tradicional del mismo tanto por parte de los consumidores como por parte de los oferentes. Esto está provocando que las barreras históricas (e.g. cuestiones regulatorias, calidad del servicio, expectativas de los clientes, etc.) entre el alojamiento tradicional y el alojamiento alternativa se esté desvaneciendo.

Todo ello se ha traducido en que plataformas como Booking, Airbnb o Expedia contaran a finales de septiembre de 2019 con 6,2, 7,0 y 2,1 millones de alojamientos alternativos ofertados respectivamente. Por otra parte, cada vez más *millenials* y viajeros por negocios prefieren alojarse en alojamientos que les permitan sentirse como en casa y mantener contacto con la población local.

En este contexto, la inversión de ALL IRON RE I está principalmente enfocada en alojamientos, ya sean en formato de estudio o apartamento, que cuentan tanto con estancias habitacionales y baños así como con estancias para poder cocinar y para poder socializar. Esta configuración de los alojamientos otorga una gran flexibilidad tanto al consumidor como al operador.

Los alojamientos de la Sociedad hacen posible complementar tanto estancias de corto plazo como de medio plazo, así como combinar viajes de negocio con viajes de ocio.

Esta configuración de oferta dota de flexibilidad a la explotación del inmueble, pudiendo adaptarse a las necesidades de los consumidores así como permitiendo atraer un espectro de demanda más amplio. Adicionalmente, representa un elemento defensivo para poder adaptarse a las necesidades cambiantes de los consumidores y poder diversificar el posicionamiento.

Finalmente, en el contexto de la crisis sanitaria actual y una vez se relajen las restricciones a la movilidad, el modelo de apartamentos como tipo de alojamiento ofrece a los clientes una mayor comodidad, una mayor seguridad sanitaria y una mayor independencia.

Fuerte inversión en tecnología para cubrir las crecientes necesidades de los consumidores.

La tecnología es un factor incrementalmente relevante a la hora de elegir el alojamiento por parte de los consumidores, principalmente por parte de los viajeros de negocios. En torno a un 80% de los viajeros acceden al menos una hora al día a la red de internet del establecimiento en el que se alojan para trabajar. En relación a futuras innovaciones, los clientes de negocios valoran positivamente

avances tecnológicos como el uso del móvil para el control de la habitación, la posibilidad de personalización de la habitación en términos de experiencias (esencias, colores), *check-in* automáticos o *smart* TVs. Estas tendencias se ven reforzadas por el aumento de profesionales categorizados como *millenials.*

La inversión de ALL IRON RE I se apoya en la implantación de diferentes sistemas tecnológicos en los inmuebles, así como en el arrendamiento de los mismos a operadores que basen su explotación en la tecnología.

La tecnologización de los inmuebles por una parte hace posible que el operador ofrezca nuevas experiencias, y por otra parte contribuye a una optimización de los gastos de explotación y una transformación de determinados gastos fijos en variables, como son los gastos de personal o el gasto en suministros.

Cartera de inmuebles atractiva y diversificada.

ALL IRON RE I cuenta con una cartera de 8 activos inmobiliarios que se encuentran distribuidos entre España (7) y Hungría (1).

En todos los casos la Sociedad cuenta con la propiedad íntegra del edificio, excepto en el inmueble situado en la Alameda Recalde 1 de Bilbao. Este hecho aporta flexibilidad a la Sociedad para adaptar sus inmuebles a las necesidades cambiantes de los consumidores así como para explorar usos mixtos en los mismos, de tal manera que se pueda optimizar su explotación. Adicionalmente, el hecho de contar con la totalidad del edificio permite una mayor flexibilidad para poder ejecutar las modificaciones que fueran necesarias, cumpliendo con la normativa y ordenamiento que aplique.

La cartera de inmuebles actual del Grupo está diversificada tanto geográficamente como por tipo de demanda y tipo de Alojamientos Urbanos Alternativos al que están o van a estar destinados. Uno de los criterios de inversión de ALL IRON RE I consiste en evitar la concentración de los activos en unas pocas regiones y diversificar el riesgo. En este sentido, los 8 activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran distribuidos en 7 ciudades diferentes, cada una de las cuales cuenta con dinámicas y un tipo de demanda distinta. Por lo que respecta al tipo de alojamiento, 6 inmuebles están o van a ser explotados como apartamentos y 2 inmuebles como *hostel*.

Localización del inmueble	Tipo Alojamiento Urbano Alternativo	Tipo demanda esperada
Madrid y Bilbao	Apartamentos	Turística y negocios
Valencia, Bilbao, Vitoria-Gasteiz y Budapest	Uso mixto: apartamentos y otros (locales comerciales u oficinas)	Turística y negocios
Donostia-San Sebastián y Córdoba	*Hostel*	Turística

Asimismo, los inmuebles de ALL IRON RE I se encuentran ubicados en zonas céntricas y representativas de las ciudades, lo que supone un atractivo de cara a poder captar diferentes fuentes de consumidores.

Visibilidad de ingresos a largo plazo apoyado en contratos de obligado cumplimiento con los arrendatarios.

La actividad principal de ALL IRON RE I consiste en la adquisición, rehabilitación y posterior arrendamiento de los inmuebles a operadores que los exploten como Alojamientos Urbanos Alternativos. De cara al arrendamiento de cada inmueble, ALL IRON RE I entabla conversaciones con múltiples operadores con el objetivo de seleccionar al operador más adecuado desde una perspectiva de rentabilidad, solvencia, condiciones y uso de la tecnología.

En estos momentos, los contratos de arrendamiento con los que cuenta el Grupo con operadores son a largo plazo (entre 5 y 8 años más las eventuales prórrogas) y ofrecen una alta visibilidad sobre las rentas a cobrar en los próximos años. La remuneración por dichos arrendamientos se establece mediante diferentes estructuras, ya sea a través de una renta 100% fija; o bien mediante la combinación de una renta fija, que garantiza una rentabilidad anual mínima, más una bonificación en forma de renta variable que permite al Grupo beneficiarse de las mejoras de la explotación que pueda obtener el operador, entre otros, gracias al uso de la tecnología. En concreto, tal y como se detalla en el apartado 2.6. del presente Documento Informativo, los contratos de arrendamiento que están en vigor cuentan con las siguientes estructuras de remuneración:

Localización del inmueble	Remuneración arrendamiento
Madrid	Renta fija
Donostia-San Sebastián	Renta fija + renta variable

De cara a reforzar la solvencia de los contratos de arrendamiento existentes, estos recogen la obligación por parte de los arrendatarios de aportar, adicionalmente a los 2 meses de fianza requerida legalmente, determinadas garantías complementarias (ver apartado 2.6.1 para mayor detalle respecto a los contratos de arrendamiento de los inmuebles en Madrid y Donostia-San Sebastián).

Estructura fiscal eficiente y orientada a la remuneración del accionista.

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.2 de este Documento Informativo, la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI fue llevada a cabo por (i) la Sociedad el 25 de septiembre de 2018 con efectos desde el periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2018, y por (ii) DWOW el 27 de septiembre de 2019 con efectos desde el periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2019, así como posteriormente el 17 de agosto de 2020 con efectos desde el periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2020.

Este régimen especial de SOCIMI contempla una serie de beneficios fiscales, tales como la tributación con carácter general a un tipo de gravamen del 0% o una bonificación del 95% en el ITPAJD, sujeto a las consideraciones expuestas en el apartado 2.6.3.2 del presente Documento.

La Sociedad está orientada a la creación de valor para los accionistas, tanto en el corto como en el largo plazo. En ese sentido, la rentabilidad de los accionistas en el corto plazo se ve reforzada por la política de dividendos de la Sociedad (ver apartado 2.12.3 de este Documento), que en cumplimiento de la Ley de SOCIMI, prevé, entre otros, el reparto de al menos el 80% de los beneficios obtenidos por la Sociedad.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, ALL IRON RE I es la sociedad dominante de un Grupo compuesto por ella misma y dos filiales participadas al 100% de forma directa, como se indica a continuación.

- **Dwow Hostelier, S.L.U.** es una sociedad limitada unipersonal, de duración indefinida, domiciliada en la calle María de Molina 54, 28006 Madrid (España), y con N.I.F. B75017012.

  La sociedad, que fue constituida el 10 de diciembre de 2009, está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 39115, folio 124, hoja M-694993, y optó mediante acuerdo de su socio único el 18 de septiembre de 2019 por la aplicación del régimen fiscal especial propio de la SOCIMI con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2019, circunstancia ésta que fue oportunamente comunicada a la Administración Tributaria el 27 de septiembre de 2019. Posteriormente, el 17 de agosto de 2020, la sociedad mediante acuerdo de su socio único optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de la SOCIMI con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2020, y el mismo 17 de agosto de 2020 fue comunicada esta circunstancia a la Agencia Tributaria.

  En la actualidad DWOW es titular del edificio situado en el Paseo de Heriz, 38 de Donostia-San Sebastián y de los edificios situados en la calle Santa Marta, 9 y 11 de Córdoba.

- **TORDAI és TÁRSAI Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság,** es una sociedad de responsabilidad limitada húngara, domiciliada en la calle Kisfaludy 3. 3. em. 5, 1082 Budapest (Hungría) y con N.I.F. 10892079-2-42.

La sociedad fue constituida el 19 de agosto de 1994 y está inscrita en el Registro Mercantil de Budapest bajo el número 01-09-268611.

En la actualidad TORDAI es titular del solar situado entre la calle Dohány, 10 y la calle Síp, 10 de Budapest (Hungría).

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene solicitado a los Ayuntamientos correspondientes, y está pendiente de su concesión, las licencias de obra necesarias para poder iniciar la rehabilitación de los inmuebles de su propiedad ubicados en Valencia y Córdoba, así como tiene previsto solicitar a los organismos gubernamentales locales la licencia para poder comenzar la construcción de un nuevo edificio en el solar que tiene en Budapest tan pronto como finalice el diseño del mismo.

Aparte de los aspectos señalados en el párrafo anterior, el Grupo no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente, licencia o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. No obstante, el Grupo podría estar obligado, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes (véase factor de "Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo" indicado en el apartado 2.23.3 del presente DIIM).

En todo caso, el Grupo mantiene una política activa de protección de las marcas y los dominios que utiliza, mediante el registro de los mismos. A este respecto la Sociedad tiene inscrito a su nombre el dominio web www.allironresocimi.com, así como DWOW tiene registrada la marca comunitaria "Koisi Hostel Donostia-San Sebastián" y el dominio web www.koisihostel.com.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos …).

Diversificación geográfica y por edificios.

Siete de los ocho inmuebles propiedad del Grupo se encuentran en España, en 6 ciudades distintas, y uno en Hungría.

La distribución por activo propiedad del Grupo, en términos de los ingresos generados en el Grupo durante el ejercicio de 2019 así como en función del valor de los inmuebles, es la siguiente:

Activos del Grupo por localización	% s/ Total ingresos 2019	% s/ Total valor(*)
C/ Matilde Landa 22 (Madrid)	16,0%	5,3%
C/ Paseo Heriz 38 (Donostia-San Sebastián)	57,2%	7,5%
Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria-Gasteiz)	-	22,9%
Avenida del Oeste 48 (Valencia)	24,0%	38,2%

Avenida de Recalde 1 (Bilbao)	-	1,9%
C/ Vitoria-Gasteiz 6b (Bilbao)	-	0,9%
C/ Santa Marta 9 y 11 (Córdoba)	-	2,1%
C/ Dohány, 10 y C/ Síp, 10 (Budapest)	2,8%	21,2%
Total	**100,0%**	**100,0%**

(*) según el informe de valoración de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre de 2019, el precio de compra por importe de 605.000 euros del segundo local adquirido el 17 de febrero de 2020 en la entreplanta del edificio situado en la Alameda de Recalde 1 de Bilbao, y el precio de compra por importe de 650.000 euros del solar adquirido el 11 de junio de 2020 en la calle Vitoria-Gasteiz 6b de Bilbao.

En ese sentido, de acuerdo los datos recogidos en la tabla anterior, el 78,8% de los inmuebles propiedad del Grupo a la fecha del presente Documento Informativo en términos de valor están situados en España y el 21,2% en Hungría.

Por otra parte, durante el ejercicio 2019 un 97,2% de los ingresos del Grupo provinieron de los activos españoles y un 2,8% del solar en Hungría.

Diversificación por clientes.

La distribución de los clientes del Grupo en términos de ingresos generados durante el ejercicio 2019 es la siguiente:

Clientes	% s/ Total ingresos 2019
Apartamentos Temporales, S.L.	16,0%
Grupo Al Rentals	40,3%
Arrendatarios del edificio de Avenida del Oeste 48 (Valencia)	24,0%
Otros clientes del edificio de Donostia-San Sebastián	16,9%
Arrendador del solar entre la calle Dohány, 10 y la calle Síp, 10 (Budapest)	2,8%
Total	**100,0%**

Diversificación de proveedores.

Respecto a los proveedores, los contratos más relevantes plurianuales que tiene en vigor el Grupo a la fecha del presente Documento Informativo son:

- El Contrato de Gestión con All Iron Re Gestión, S.L. (el Gestor) de fecha 20 de marzo de 2019 y novado en fecha 11 de junio de 2020, que ha supuesto un gasto de 321 miles de euros en el ejercicio 2019 (el 28% del epígrafe de los “Servicios exteriores” ese año).

- El contrato con Kategora Investments, S.L. de fecha 26 de marzo de 2019, para la prestación de servicios de *project manager* (dirección de proyecto) en relación con la rehabilitación del edificio situado en Vitoria-Gasteiz, que ha supuesto un gasto de 296 miles de euros en el ejercicio 2019 y fue capitalizado.

- El contrato con Arquitectura e Ingeniería Salamendia, S.L. de fecha 25 de enero de 2019, para la prestación de servicios de arquitectura en relación con la rehabilitación del edificio situado en Vitoria-Gasteiz, que ha supuesto un gasto de 229 miles de euros en el ejercicio 2019 y fue capitalizado.

- El contrato con Kategora Real Estate Kft. de fecha 1 de abril de 2019, para la prestación de servicios de *project manager* (dirección de proyecto) en relación con el edificio que se tiene previsto construir en el solar de Budapest, que ha supuesto un gasto de 425.953 euros en el ejercicio 2019 y fue capitalizado.

- El contrato con Tomás Lavador, Arquitectos e Ingenieros, S.L. de fecha 23 de abril de 2019 para la prestación de servicios de arquitectura en relación con la rehabilitación del edificio situado en Valencia, que ha supuesto un gasto de 79 miles de euros en el ejercicio 2019 y fue capitalizado.

Adicionalmente, el Grupo suscribió en el mes de junio de 2020 el contrato con la nueva constructora para la ejecución de la obra de rehabilitación del edificio situado en Vitoria-Gasteiz con un presupuesto aproximado por importe de 4,2 millones de euros. Este presupuesto para la ejecución de la obra está incluido dentro de la inversión total estimada pendiente de acometer en el edificio que, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, asciende a un importe aproximado de 6,1 millones de euros a 31 de marzo de 2020.

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Dado el área de actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene especiales obligaciones de naturaleza medioambiental, ni gastos, activos, provisiones y/o contingencias en relación con las mismas, que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de ALL IRON RE I.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad dispone de todos los certificados de eficiencia energética de los inmuebles arrendados salvo el correspondiente al edificio de Donostia-San Sebastián.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.

La Sociedad se constituyó el 11 de octubre de 2017 pero no inicia su actividad hasta el ejercicio 2018,

año en el que invierte en los primeros edificios que integran su cartera, y no se configura como Grupo hasta el ejercicio 2019, año en el que adquiere las filiales que configuran el mismo, detalladas en el apartado 2.8 anterior.

Tal y como se indica en el apartado 2.2 del presente Documento Informativo, las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018 fueron formuladas de acuerdo con el PGC y auditadas por EY, adjuntándose junto con el correspondiente informe de auditoría como Anexo I de este DIIM. Posteriormente, en el año 2019, con el objetivo de mostrar unos estados financieros comparables, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron reexpresadas, mediante la reclasificación de algunas partidas, según se detalla en la nota 2.4 de la memoria de las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019, formuladas de acuerdo con el PGC y auditadas por EY, que se adjuntan junto con el correspondiente informe de auditoría como Anexo I a este DIIM.

A su vez las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con las NIIF-UE y auditadas por EY, adjuntándose junto con el correspondiente informe de auditoría como Anexo II de este DIIM. A efectos comparativos, en esas cuentas anuales consolidadas se recoge una conciliación de los estados financieros individuales reexpresados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018 formulados de acuerdo con el PGC (referidos en el párrafo anterior) con los resultantes de aplicar las NIIF-UE (cuyos saldos se consideran no auditados). Para un mayor detalle de los ajustes realizados para llevar a cabo esa conciliación ver la nota 2.1 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Por ello, con el objetivo de mostrar en este apartado 2.12.1 unos estados financieros de la Sociedad del ejercicio 2018 y 2019 que sean comparables, la información financiera en euros que se recoge y describe a continuación, hace referencia a las cuentas anuales individuales reexpresadas con saldos no auditados y preparadas de acuerdo con las NIIF-UE correspondientes al ejercicio 2018, y a las cuentas anuales consolidadas auditadas de la misma formuladas de acuerdo con las NIIF-UE correspondientes al ejercicio 2019.

Estado de situación financiera – Activo a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Activo (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Activo No Corriente	16.523.695	71.976.757
Inmovilizado intangible	-	97
Inversiones inmobiliarias	16.490.000	71.726.450
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	59.500
Inversiones financieras a largo plazo	33.333	190.348
Activos por impuesto diferido	362	362
Activo Corriente	3.762.198	9.211.336
Existencias	500.061	214.121
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	100.718	756.779
Inversiones financieras a corto plazo	1.503.220	1.787.074
Otros activos corrientes	105.685	28.331

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.552.514	6.425.031
Total Activo	**20.285.893**	**81.188.093**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Activo no corriente.

- Inversiones inmobiliarias.

Las "Inversiones inmobiliarias" corresponden a los inmuebles propiedad del Grupo descritos en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, que se contabilizan a valor razonable en la fecha de cierre de cada ejercicio.

A continuación se indica el saldo de las "Inversiones inmobiliarias" a 31 de diciembre de cada año, detallándose su evolución en el apartado 2.14.1:

Inversiones inmobiliarias (€)	**31-12-2018(*)**	**31-12-2019(**)**
Edificio completo en la calle Matilde Landa 22 (Madrid)	3.710.000	3.870.000
Edificio completo en la Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria-Gasteiz)	12.780.000	16.700.000
Edificio completo en el Paseo Heriz 38 (Donostia)	-	5.490.000
Edificio completo en Avenida del Oeste 48 (Valencia)	-	27.890.000
Local en entreplanta de edificio en Avenida de Reclade 1 (Bilbao)	-	776.450
Edificios completos en la calle Santa Marta 9 y 11 (Córdoba)	-	1.520.000
Solar entre la calle Dohány, 10 y la calle Síp, 10 (Budapest)	-	15.480.000
Total Inversiones inmobiliarias	**16.490.000**	**71.726.450**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

- Inversiones en empresas del grupo y asociadas.

El importe de 59.500 euros registrado a cierre de 2019 en "Inversiones en empresas del grupo y asociadas" corresponde a las participaciones que tiene el Grupo en Elkargi, la Sociedad de Garantía Recíproca garante de diversos préstamos formalizados por la filial DWOW con entidades financieras.

- Inversiones financieras a largo plazo.

Bajo "Inversiones financieras a largo plazo" con un saldo por importe de 190.348 euros a 31 de diciembre de 2019 (33.333 euros a 31 de diciembre de 2018) están recogidas las fianzas de los contratos de arrendamiento existentes en los edificios propiedad del Grupo en Madrid y Valencia, que se encuentran depositadas en los organismos públicos correspondientes.

Activo corriente.

- Existencias.

A 31 de diciembre de 2019 está contabilizado en "Existencias" un importe de 214.121 euros que corresponde principalmente a un depósito de 155 miles de euros realizado en virtud del contrato de promesa de compraventa (suscrito el 15 de noviembre de 2019) y el contrato privado de compraventa (suscrito el 23 de diciembre de 2019) en relación a un local situado en la entreplanta del edificio de la Avenida de Recalde 1 de Bilbao (contiguo al adquirido en el ejercicio 2019), cuya compraventa fue escriturada el 17 de febrero de 2020.

A su vez bajo el mismo epígrafe, a 31 de diciembre de 2018 está registrado un importe de 500.061 euros que corresponde al anticipo realizado a los vendedores en relación a la compra por el Grupo del solar situado en Budapest, la cual fue formalizada el 19 de febrero del año 2019.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	340.425
Créditos con las Administraciones Públicas	100.718	416.354
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**100.718**	**756.779**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

La partida de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" con un saldo de 340.425 euros a cierre del ejercicio 2019 recoge las rentas por arrendamientos pendientes de cobro de los inquilinos a esa fecha, de los cuales 313.403 euros corresponden al Grupo AI Rentals por el arrendamiento del edificio situado en Donostia-San Sebastián (tal y como se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo sobre operaciones vinculadas).

Por otra parte en "Créditos con las Administraciones Públicas" por importe de 416.354 euros a 31 de diciembre de 2019 (100.1718 euros a 31 de diciembre de 2018) está contabilizada la deuda de la Hacienda Pública con la Sociedad principalmente en relación al impuesto sobre el valor añadido.

- Inversiones financieras a corto plazo.

El detalle de las "Inversiones financieras a corto plazo" es el siguiente:

Inversiones financieras a corto plazo (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Depósitos	1.500.000	1.500.000
Créditos a corto plazo	3.220	287.074
Total Inversiones financieras a corto plazo	**1.503.220**	**1.787.074**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Bajo el epígrafe de “Depósitos” con un saldo de 1.500.000 euros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 está contabilizada una imposición a plazo fijo, contratada con Banco Santander el 28 de noviembre de 2018, que es renovable a 1 año, y sobre la que hay constituida una prenda en garantía del préstamo suscrito con el mismo banco en dicha fecha para financiar la adquisición del edificio situado en Vitoria-Gasteiz.

Por otra parte, en “Créditos a corto plazo” por un importe de 287.074 euros a 31 de diciembre de 2019 está contabilizado principalmente el saldo de un préstamo que el Grupo concedió a Kategora Investments, S.L.U. el 26 de mayo de 2019, por importe de 300.000 euros más sus correspondientes intereses, y que venció el 26 de mayo de 2020.

- Otros activos corrientes.

El importe de 28.331 euros registrado a cierre de 2019 (105.685 euros a cierre de 2018) en “Otros activos corrientes” corresponde principalmente a periodificaciones a corto plazo relacionados con anticipos a asesores legales.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Este epígrafe que asciende a un importe de 6.425.031 euros a 31 de diciembre de 2019 (1.522.514 euros a 31 de diciembre de 2018) incluye los saldos de las cuentas corrientes que tiene el Grupo en entidades financieras.

Estado de situación financiera – Pasivo a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Patrimonio Neto	12.159.864	58.800.700
Fondos propios	12.159.864	58.799.487
Diferencias de conversión	-	1.213
Pasivo No Corriente	7.784.683	20.595.901
Deudas a largo plazo	7.784.683	20.595.901
Pasivo Corriente	341.346	1.791.492
Deudas a corto plazo	58.712	183.140
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	282.634	1.608.352
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**20.285.893**	**81.188.093**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Los “Fondos propios” del Grupo están integrados por:

Fondos propios (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Capital	11.442.438	51.039.194
Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.087)	697.687
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	718.513	7.062.606
Total Fondos propios	**12.159.864**	**58.799.487**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

En la partida de "Capital" está contabilizado el importe de las ampliaciones de capital dinerarias y no dinerarias realizadas durante los ejercicios 2018 y 2019 que se describen en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

Pasivo no corriente.

- Deudas a largo plazo.

El detalle de las "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7.751.350	20.380.846
Otros pasivos financieros	33.333	215.055
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7.784.683**	**20.380.846**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Dentro de "Otros pasivos financieros" por importe de 33.333 euros a cierre de 2018 se recoge la fianza recibida del arrendatario del edificio situado en Madrid. A su vez, bajo este mismo epígrafe, con un saldo de 215.055 euros a cierre de 2019 está contabilizada la fianza recibida de los arrendatarios de los edificios propiedad del Grupo en Madrid y Valencia.

Por otra parte, bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" se registra el importe a largo plazo de los préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, cuyo saldo contable (saldo vivo neto de gastos de formalización) a 31 de diciembre de 2019 asciende a 20.549.930 euros (20.380.846 euros a largo plazo y 169.084 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 7.810.062 euros (7.751.350 euros a largo plazo y 58.712 euros a corto plazo), de acuerdo con el siguiente desglose:

Deudas con entidades de crédito (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Importe pendiente de pago	8.042.546	21.057.832
Gastos formalización deudas y otros	(232.483)	(507.902)
Total Deudas con entidades de crédito	**7.810.062**	**20.549.930**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

A continuación se detallan las características más relevantes de los 6 préstamos hipotecarios vivos a 31 de diciembre de 2019:

Entidad financiera	Importe pte. pago 31-12-2019 (€)	Tipo interés	Amortización	Vencimiento	Garantía
Caja Rural de Navarra	1.929.529	2,25% hasta 4-10-2033 Euribor 12 m. + 1,10% resto	Mensual, siendo la primera cuota el 04-11-2018	04-10-2043	Hipotecaria
Banco Santander	6.052.500	Euribor 12 m. (min. 0%) + 2,25%	Trimestralmente desde 28-11-2020 Cuota final de 4.757.758 euros	28-11-2028	Hipotecaria + Prenda
Banco Santander	12.500.000	2,45%	Trimestralmente desde 05-03-2022 Cuota final de 50% principal	05-09-2029	Hipotecaria + Prenda
Caixabank	170.000	Euribor 12 m. (min. 0%) + 1,00%	Trimestralmente desde 01-07-2018	31-03-2028	Hipotecaria + Aval de Elkargi
Luzaro	64.286	Euribor 6 meses (min. 0%) + 0,4% y complementario, con máx. total 1,15%	Trimestralmente desde 31-03-2018	31-03-2031	Hipotecaria + Aval de Elkargi
Luzaro	341.518	Euribor 6 meses (min. 0%) + 0,4% y complementario, con máx. total 1,15%	Trimestralmente desde 31-03-2018	31-12-2031	Hipotecaria + Aval de Elkargi

- Préstamo suscrito por la Sociedad con Caja Rural de Navarra en fecha 4 de octubre de 2018 por importe de 2.000.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés hasta el 4 de octubre de 2033 del 2,25% y para el resto del periodo igual al Euribor a 12 meses más un diferencial del 1,10%. Su vencimiento es el 4 de octubre de 2043, y se amortiza desde la fecha de firma mensualmente mediante cuotas iguales. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.929.529 euros, y a 31 de diciembre de 2018 a 1.990.046 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble propiedad de la Sociedad en Madrid. No tiene *convenants* financieros.

- Préstamo suscrito por la Sociedad con Banco Santander el 28 de noviembre de 2018 por importe máximo de 9.700.000 euros, de los cuales 6.052.500 euros se disponen a la fecha de firma, mientras que la disposición hasta el 28 de noviembre de 2020 de los otros 3.647.500 euros está sujeta al cumplimiento (todavía pendiente en su totalidad) de las siguientes condiciones (i) la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio propiedad de la Sociedad en Vitoria-Gasteiz, (ii) un aumento de capital en la Sociedad de al menos 25 millones de euros (ya llevado a cabo), (iii) la aportación de un contrato de arrendamiento del edificio para su explotación como apartotel con una duración mínima de 10 años y una renta mínima de 850.000 euros anuales, (iv) la acreditación de la obtención de la licencia de obra para la rehabilitación del edificio, así como de la licencia para su explotación como apartotel, (v) la aportación de una tasación del edificio bajo la hipótesis de obra terminada con un valor mínimo de 19,4 millones de euros (ya aportada), y (vi) no incurrir en alguno de los supuestos de vencimiento anticipado del préstamo. Esta financiación tiene un tipo de interés igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo del 0%) más un diferencial del 2,25%, habiéndose la Sociedad comprometido a contratar una cobertura de riesgos de tipos de interés por un mínimo del 60% del importe nominal de la financiación durante el periodo de vigencia de la

misma. Su vencimiento es el 28 de noviembre de 2028, y se amortiza desde el 28 de noviembre de 2020 trimestralmente mediante cuotas iguales y una cuota final de 4.757.758 euros. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 6.052.500 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble propiedad del Grupo en Vitoria-Gasteiz, y una prenda sobre una imposición a plazo fijo de 1.500.000 euros en Banco Santander. También la Sociedad se ha comprometido a constituir en garantía del préstamo una prenda sobre (i) los contratos de arrendamiento del inmueble y las garantías de cumplimiento de los mismos cuando se formalicen, (ii) las póliza de seguro, y (iii) un importe de 900.000 euros. Por otra parte, en virtud de este préstamo la Sociedad debe mantener un LTV máximo del 60%, y si durante 2 años consecutivos el ratio de cobertura del servicio de la deuda es superior a 1,3 antes del reparto de dividendos y de 1,04 después del reparto se podrá liberar 1.550.000 euros del importe pignorado.

- Préstamo suscrito por la Sociedad con Banco Santander en fecha 5 de septiembre de 2019 por importe máximo de 17.500.000 euros, de los cuales 12.500.000 euros se disponen a la fecha de firma, mientras que la disposición hasta el 5 de marzo de 2022 de los otros 5.000.000 euros está sujeto al cumplimiento (todavía pendiente en su totalidad) de las siguientes condiciones (i) la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio propiedad de la Sociedad en Valencia, (ii) un aumento de capital en la Sociedad de al menos 10 millones de euros hasta alcanzar 48.000.000 euros de capital (ya llevado a cabo), (iii) la dotación de un Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda hasta 800.000 euros y la pignoración de los derechos de crédito sobre el mismo a favor de Banco Santander, (iv) la formalización de prenda a favor de Banco Santander sobre los derechos de crédito de los arrendamientos vigentes en cada momento en el edificio, (v) la acreditación de la obtención de la licencia de obra para la rehabilitación del edificio, (vi) la aportación de una tasación del edificio bajo la hipótesis de obra terminada con un valor mínimo de 35 millones de euros, y (vii) no incurrir en alguno de los supuestos de vencimiento anticipado del préstamo. Esta financiación tiene un tipo de interés del 2,45%. Su vencimiento es el 5 de septiembre de 2029, y se amortiza desde el 5 de marzo de 2022 trimestralmente mediante cuotas iguales y una cuota última del 50% del principal existente el 5 de marzo de 2022; no obstante, se deberá amortizar anticipadamente 1.500.000 euros si antes del 5 de marzo de 2022 no se han obtenido las licencias para la remodelación de edificio. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 asciende a 12.500.000 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble de Valencia, prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamientos en vigor sobre dicho inmueble en la fecha de adquisición, y prenda sobre 3 cuentas en Banco Santander. También la Sociedad se ha comprometido a constituir en garantía del préstamo una prenda sobre (i) el contrato de arrendamiento del inmueble para su explotación como apartotel y las garantías de cumplimiento del mismo cuando se formalicen, y (ii) los derechos de crédito de una cuenta corriente en Banco Santander por importe mínimo de 800.000 euros antes del 5 de marzo de 2022. Por otra parte, en virtud de este préstamo la Sociedad debe mantener un LTV máximo del 60%.

- Préstamo suscrito por DWOW con Caixabank en fecha 1 de febrero de 2018 por importe de 200.000 euros. Esta financiación tienen un tipo de interés igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo del 0,00%) más un diferencial del 1,00%. Su vencimiento es el 31 de marzo de 2028, y se amortiza desde el 1 de julio de 2018 trimestralmente mediante cuotas iguales. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 asciende a 170.000 euros. El préstamo está garantizado por

Elkargi como fiadora, la cual a su vez tiene constituida hipoteca sobre el edificio propiedad de DWOW situado en Donostia-San Sebastián. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Los dos préstamos que DWOW tenía en vigor con Luzaro a 31 de diciembre de 2019, cuyo importe pendiente de pago ascendía a 64.286 euros y a 341.518 euros, han sido amortizados anticipadamente por DWOW de forma voluntaria en el año 2020.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

El detalle de las "Deudas a corto plazo" es el siguiente:

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	58.712	169.084
Otros pasivos financieros	-	14.056
Total Deudas a corto plazo	**58.712**	**183.140**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

El epígrafe de "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" con un saldo de 169.084 euros a 31 de diciembre 2019 (58.712 euros a 31 de diciembre de 2018) recoge el saldo contable que vence durante los 12 meses siguientes de los préstamos en vigor al final de cada ejercicio, descritos con anterioridad al detallar la partida de "Deuda con entidades de crédito a largo plazo".

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de los "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Proveedores y otros acreedores	281.645	1.497.844
Otras deudas con las Administraciones Públicas	989	110.508
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**282.634**	**1.608.352**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Dentro de la partida de "Proveedores y otros acreedores" cuyo importe a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.497.844 euros se contabilizan saldos pendientes de pago que proceden principalmente de (i) el desarrollo de las reformas en varios activos del Grupo, destacando un importe de 794.407 euros con la empresa que estuvo encargada de la construcción del edificio situado en Vitoria-Gasteiz hasta febrero de 2020, y (ii) los honorarios del Gestor en virtud del Contrato de Gestión con un saldo por importe de 320.991 euros, así como 85.000 euros de honorarios de All Iron Rentals por la gestión operativa de los arrendamientos del edificio situado en Valencia (tal y como se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo sobre las operaciones vinculadas). A su vez, bajo el mismo

epígrafe, a 31 de diciembre de 2018, se recogen saldos pendientes de pago que proceden principalmente del desarrollo de las reformas en varios activos del Grupo, sobre todo con arquitectos y asesores legales.

Por otra parte en "Otras deudas con las Administraciones Públicas" a 31 de diciembre de 2019 está registrado el importe que debe el Grupo a la Hacienda Pública por IVA (97.706 euros) y por retenciones realizadas en concepto de IRPF (12.802 euros).

Cuentas de resultados correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018(*)	2019(**)
Importe neto de la cifra de negocios	153.226	1.250.795
Otros ingresos de explotación	-	7.943
Gastos de personal	-	(200.856)
Otros gastos de explotación	(223.160)	(1.531.738)
Amortización del inmovilizado	(21.520)	(101.930)
Otros resultados	(284)	2.359
Resultado de Explotación	(91.738)	(573.427)
Resultado financiero	113.672	4.323.379
Variación en valor razonable de inversiones inmobiliarias	696.579	3.318.290
Resultado antes de Impuestos	718.513	7.068.242
Impuesto sobre beneficios	-	(5.636)
Resultado Consolidado del Ejercicio	**718.513**	**7.062.606**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Importe neto de la cifra de negocios.

El "Importe neto de la cifra de negocios" que asciende a 1.250.795 euros durante el período terminado a 31 de diciembre de 2019 corresponde en su totalidad a (i) los ingresos (211.621 euros) de la explotación como *hostel,* que lleva a cabo directamente DWOW hasta el 30 de junio de 2019, en el edificio situado en Donostia-San Sebastián, y (ii) las rentas (1.039.174 euros) de los inmuebles propiedad del Grupo que se encuentran arrendados ese ejercicio, de los cuales 503.894 euros corresponden al Grupo AI Rentals en relación al arrendamiento del edificio situado en Donostia-San Sebastián (tal y como se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo sobre las operaciones vinculadas).

A su vez, bajo el mismo epígrafe, en el ejercicio 2018 están recogidas las rentas del activo del Grupo en Madrid que está alquilado ese año y que ascienden a un importe de 153.226 euros.

Gastos de personal.

Los "Gastos de personal" durante el ejercicio 2019 son de la plantilla del *hostel* del edificio de Donostia-San Sebastián que asume el Grupo cuando adquiere DWOW y que mantiene hasta que el 1 de octubre

de 2019 suscribe el contrato de arrendamiento de ese edificio actualmente en vigor con AI Rentals Heriz y cede la plantilla del *hostel* al arrendatario.

Gastos de personal (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)
Sueldos y salarios	-	153.819
Seguridad social a cargo de la empresa	-	47.037
Total Gastos de personal	**-**	**200.856**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.

(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Otros gastos de explotación.

Otros gastos de explotación (€)	2018(*)	2019(**)
Arrendamientos y cánones	-	8.245
Reparaciones y conservación	-	116.590
Servicios profesionales independientes	129.627	730.711
Transportes	150	-
Primas de seguros	7.378	7.242
Servicios bancarios y similares	80.113	187.877
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	1.371
Suministros	-	25.962
Otros servicios	192	69.292
Servicios exteriores	217.460	1.147.290
Tributos	5.700	384.448
Total Otros gastos de explotación	**223.160**	**1.531.738**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.

(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Bajo “Servicios exteriores”, en la partida de “Servicios profesionales independientes” que asciende a 730.711 euros en el ejercicio 2019 está contabilizado principalmente (i) 320.991 euros en concepto de los honorarios devengados por el Gestor en virtud del Contrato de Gestión, así como 85.000 euros en concepto de honorarios por la gestión operativa de los arrendamientos del edificio situado en Valencia devengados por All Iron Rentals (tal y como se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo sobre operaciones vinculadas), (ii) 111.759 euros en concepto de servicios de seguridad de la obra del edificio de Vitoria-Gasteiz, y (iii) 90.327 euros en concepto de servicios de asesoramiento legal, notarías, registro y tasaciones.

A su vez en el ejercicio 2018, en la misma partida por importe de 129.627 euros se registra principalmente servicios de asesoramiento legal, notaría y arquitectos.

Por otra parte, los “Servicios bancarios y similares” por importe de 187.877 euros en el año 2019 corresponden principalmente a gastos de estructuración de la financiación para la adquisición del edificio situado en Valencia que ascienden a 175.000 euros, mientras que en el ejercicio 2018 cuyo

importe es de 80.113 euros corresponden principalmente a gastos relacionados con la formalización de la escritura de compraventa del inmueble situado en Vitoria-Gasteiz que ascienden a 69.575 euros.

Amortización del inmovilizado.

La Sociedad ha procedido a realizar una amortización de las "Inversiones inmobiliarias" por importe de 101.930 euros en 2019 y de 21.520 euros en 2018. Siguiendo los criterios contables de las NIIF-UE, las "Inversiones Inmobiliarias" se han registrado en el estado de situación a valor razonable a cierre de cada ejercicio. Fruto de estos criterios, las partidas de "Beneficios en combinaciones de negocios" y "Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias" en la cuenta de resultados (descritas a continuación) recogen el incremento o reducción de valor derivado de comparar el valor razonable a cierre de un año con el valor razonable del año anterior más el valor de coste de las inversiones neto de la amortización en el año en curso.

Resultado financiero.

El detalle del "Resultado financiero" del Grupo es el siguiente:

Resultado financiero (€)	2018(*)	2019(**)
Ingresos financieros	-	15.811
Gastos financieros	113.759	(237.432)
Diferencias de cambio	(87)	-
Beneficios en combinaciones de negocios	-	4.545.000
Total Resultado financiero	**113.672**	**4.323.379**

(*) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(**) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

Los "Gastos financieros" por importe de 237.432 euros en el ejercicio 2019 corresponden a los intereses devengados por los préstamos formalizados por el Grupo, descritos anteriormente al detallar el epígrafe de "Deudas a largo plazo". A su vez, bajo el mismo epígrafe, en el año 2018 está contabilizado (i) 7.491 euros de intereses devengados por el préstamo de Caja Rural de Navarra, y (ii) 121.250 euros correspondientes al ajuste contable relativo a la activación de la comisión de estructuración y gastos de apertura del préstamo con Banco Santander para la adquisición del inmueble de Vitoria-Gasteiz.

Por otra parte los "Beneficios en combinaciones de negocios" que representan 4.545.000 euros en el ejercicio 2019 son resultado del beneficio contabilizado por la adquisición de DWOW y TORDAI, según el detalle de la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

La "Variación razonable de las inversiones inmobiliarias" que se contabiliza en la cuenta de resultados de 2019 por importe de 3.318.290 euros y en la de 2018 por 696.579 euros, corresponde a (i) la revalorización de los inmuebles propiedad del Grupo al cierre de cada ejercicio, cuyo importe asciende

a 7.863.290 euros en el año 2019 y a 696.579 euros en el año 2018 (tal y como se detalla en el apartado 2.14.1 del presente Documento Informativo), neta de (ii) la parte ya registrada en la cuenta de resultados como "Beneficios en combinaciones de negocios", que en el ejercicio 2019 como se señaló anteriormente ascendieron a 4.545.000 euros, tal y como se detalla en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad del ejercicio 2019.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales abreviadas de ALL IRON RE I correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, han sido auditadas por EY, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver el apartado "Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI" de la subsección 2.6.3.1 relativa a la "Información fiscal".

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no es parte de litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la misma.

En todo caso hay que mencionar que, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, con fecha 28 de febrero de 2019, dados los retrasos incurridos por el constructor que empezó ejecutando la obra del edificio situado en Vitoria-Gasteiz y ante la imposibilidad de subsanar los mismos, la Sociedad y el constructor (que había presentado en diciembre de 2019 la comunicación prevista en el artículo 5 bis de la Ley Concursal) acordaron poner fin al contrato de ejecución de obra. Por otra parte, y ante el incumplimiento asimismo por el constructor de sus obligaciones frente a sus subcontratistas en dicha obra, varios de éstos han ejercitado extrajudicialmente la acción directa del artículo 1.597 del Código Civil y han reclamado a la Sociedad la deuda que frente a ellos mantiene el constructor, que asciende conjuntamente a un importe de 434.348,91 euros. No obstante la Sociedad adeuda sólo al constructor 90.856,15 euros más 86.003,48 euros retenido en concepto de garantía por la ejecución de la obra, que devendría exigible sólo a partir del 28 de febrero de 2022 una vez descontado el importe de las contingencias generadas por el constructor, según las partes han aceptado expresamente en el acuerdo de terminación. De acuerdo a la normativa vigente y la opinión de los asesores legales de la Sociedad a este respecto, los subcontratistas pueden ejercitar la acción directa sólo hasta el importe de la deuda que la Sociedad mantiene frente al constructor a la fecha de su reclamación. Parece claro que los

subcontratistas tienen derecho a ejercitar la acción directa frente a la Sociedad, de modo que el constructor no podría reclamar a la Sociedad el importe que ésta le adeuda, y dado que concurren varios subcontratistas, la Sociedad ha considerado procedente presentar con fecha 19 de junio de 2020 una solicitud de consignación judicial por importe de 90.856,15 euros, que corresponde en el momento de la solicitud al importe vencido adeudado por la Sociedad al constructor.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

Respecto a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de la Sociedad descrita en el apartado 2.12.1 anterior de este Documento Informativo, a continuación se detallan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020 y su comparativa a 31 de mayo de 2019.

La presente información no ha sido sometida a auditoría ni ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-05-2019(*)	31-05-2020(*)
Importe neto de la cifra de negocios	361.065	539.876
Gastos de personal	(152.382)	-
Otros gastos de explotación	(283.010)	(407.605)
Amortización del inmovilizado	(41.888)	(42.371)
Otros resultados	6.357	1.193
Resultado de Explotación	**(109.859)**	**91.092**

(*) Cifras consolidados preparadas de acuerdo con las NIIF-UE no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

El incremento del “Importe neto de la cifra de negocios” durante los primeros 5 meses de 2020 respecto al mismo periodo del año anterior es resultado principalmente de las rentas por arrendamientos provenientes del edificio que fue adquirido en Valencia el 5 de septiembre de 2019.

Los “Gastos de personal” durante los 5 primeros meses de 2019 corresponden a la plantilla del hostel del edificio de Donostia-San Sebastián que asume el Grupo cuando adquiere DWOW el 28 de febrero de 2019, y que mantiene hasta que el 1 de octubre de 2019 suscribe el contrato de arrendamiento de ese edificio actualmente en vigor con AI Rentals Heriz y cede la plantilla del *hostel* al arrendatario.

Por otra parte, el aumento en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” es consecuencia principalmente de gastos por la mayor cartera de inmuebles que tiene la Sociedad durante los primeros 5 meses de 2020 en comparación con el mismo periodo de 2019, los honorarios por la gestión operativa de los arrendamientos del edificio de Valencia que está encomendada a All Iron Rentals desde el 5 de septiembre de 2019, y por gastos incurridos en relación al proceso de incorporación al MAB.

Respecto a las principales magnitudes financieras del estado de situación de la Sociedad cabe destacar las siguientes variaciones desde el 31 de diciembre de 2019 descrito en el apartado 2.12.1 anterior:

- El 17 de febrero de 2020 la Sociedad adquirió el otro local de la entreplanta del edificio situado en la Alameda de Recalde, 1 (Bilbao) por un precio de 605.000 euros (ver apartado 2.4.1 de este Documento Informativo).

- Los dos préstamos que DWOW tenía en vigor con Luzaro a 31 de diciembre de 2019, cuyo saldo vivo ascendía a 64.286 euros y a 341.518 euros, fueron amortizados anticipadamente de forma voluntaria.

- El 6 de abril de 2020 la Sociedad suscribió con Banco Santander un préstamo por importe de 1.500.000 euros y un tipo de interés fijo del 1,5%. Su vencimiento es el 6 de abril de 2025, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 6 de abril de 2021. El préstamo está avalado en un 80% del principal por el ICO.

- El 11 de junio de 2020 la Sociedad adquirió un solar situado en la calle Vitoria-Gasteiz, 6b (Bilbao) por un precio de 650.000 euros (ver apartado 2.4.1 de este Documento Informativo).

- El 23 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 6.143.006 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 6.143.006 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad, por 10 de los accionistas existentes y 20 nuevos inversores, mediante compensaciones de créditos que ascendieron a la cantidad de 6.143.006 euros.

Además cabe destacar que el 18 de agosto de 2020 la Sociedad ha suscrito un contrato en virtud del cual reconoce que All Iron Inversiones 2017, S.L. (cuyo socio de control es D. Jon Uriarte Uranga) y Michelena Ventures, S.L. (cuyo socio de control es D. Ander Michelena Llorente) (ambas sociedades, los "**Gestores Iniciales**") prestaron conjuntamente desde marzo de 2018 a marzo de 2019 servicios de gestión e inversión inmobiliaria a la Sociedad, y que los Gestores Iniciales acordaron con la Sociedad que únicamente se devengaría a favor de los mismos una contraprestación por los servicios prestados en el supuesto de que la Sociedad alcanzara un volumen de fondos captados de inversores (calculado como capital social más prima de emisión) superior a 200 millones de euros (el "**Umbra**l") antes del 1 de enero de 2024. En el contrato se establece que una vez alcanzado el Umbral antes del 1 de enero de 2024 se devengará a favor de los Gestores Iniciales el derecho a percibir una retribución que asciende al 0,9% anual del valor neto de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2019, prorrateada por el número de días del año en que prestaron los servicios. De conformidad con lo anterior, la retribución asciende a un total de 199.075,38 euros más los impuestos que resulten aplicables, correspondiendo a cada uno de los Gestores Iniciales el 50% de la misma, que deberá ser satisfecha por la Sociedad en el plazo de 30 días desde la recepción de las facturas correspondientes.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13) y en el ejercicio en curso, y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor.

A continuación se detallan las "Inversiones inmobiliarias" llevadas a cabo por el Grupo en los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, y el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 2020.

La información facilitada se ha extraído de los registros contables y las cuentas anuales individuales reexpresadas de la Sociedad preparadas de acuerdo con las NIIF-UE correspondientes al ejercicio 2018 (con saldos no auditados), los registros contables y las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad preparadas de acuerdo con las NIIF-UE correspondientes al ejercicio 2019 auditadas, que se incluyen en el Anexo II del presente Documento Informativo, así como de los registros contables del Grupo preparados de acuerdo con las NIIF-UE no auditados ni objeto de revisión limitada por el auditor para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 2020.

De acuerdo con los criterios establecidos en las NIIF-UF las "Inversiones inmobiliarias" se presentan a valor razonable al cierre de cada periodo.

Inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2017	Altas (*)	Amortización (*)	Revalorización (*)	31-12-2018(*)
C/ Matilde Landa 22 (Madrid)	-	3.349.173	(21.520)	382.347	3.710.000
Activos en explotación	-	3.349.172	(21.520)	382.347	3.710.000
Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria)	-	12.465.768	-	314.232	12.780.000
Activos en desarrollo	-	12.465.768	-	314.232	12.780.000
Total Inversiones inmobiliarias	**-**	**15.814.941**	**(21.520)**	**696.579**	**16.490.000**

(*) Registros contables y cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.

Bajo "Activos en explotación" a 31 de diciembre de 2018 está incluido el inmueble propiedad del Grupo situado en Madrid que se encuentra arrendado a un operador para su explotación como Alojamiento Urbano Alternativo, y en "Activos en desarrollo" el inmueble situado en Vitoria-Gasteiz en el que se está llevando a cabo un proceso de rehabilitación para una vez finalizado proceder a su arrendamiento a un operador que lo explote como apartotel.

Durante el ejercicio 2018 se dieron de alta 15.814.941 euros correspondientes a (i) el edificio adquirido el 26 de marzo de 2018 en la calle Matilde Landa 22 de Madrid dado de alta por 3.349.173 euros, que resulta de un precio de adquisición de 3.060.000 euros y los gastos asociados a dicha compra por 289.173 euros, así como a (ii) el edificio adquirido el 28 de noviembre de 2018 en la Avenida de

Gasteiz, 45 de Vitoria-Gasteiz dado de alta por 12.465.768 euros, que resulta de un precio de adquisición de 12.105.000 euros más gastos asociados a dicha compra y otros gastos activados por un importe de 360.768 euros.

A su vez, la "Revalorización" registrada a cierre de 2018 es la diferencia entre el valor razonable de las "Inversiones Inmobiliarias" a dicha fecha y el valor contable previo de los mismos en el balance (que es igual al importe de las altas de los activos menos las amortizaciones registradas durante el ejercicio) según se detalla en la tabla siguiente. A estos efectos se ha considerado como valor razonable la valoración realizada de los activos a 31 de diciembre de 2018 por SAVILLS de acuerdo a los Estándares de Valoración RICS.

Inversiones inmobiliarias (€)	Valor contable(*)	Valor razonable 31-12-2018 (**)	Revalorización
C/ Matilde Landa 22 (Madrid)	3.327.653	3.710.000	382.347
Activos en explotación	3.327.653	3.710.000	382.347
Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria)	12.465.768	12.780.000	314.232
Activos en desarrollo	12.465.768	12.780.000	314.232
Total Inversiones inmobiliarias	**15.793.421**	**16.490.000**	**696.579**

(*) Igual a las altas menos la amortización registrada durante el ejercicio.

(**) Considerando la valoración realizada de los activos a 31 de diciembre de 2018 por un experto independiente de acuerdo a los Estándares de Valoración RICS.

Inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2018(*)	Altas (**)	Amortización (**)	Revalorización (**)	31-12-2019(**)
C/ Matilde Landa 22 (Madrid)	3.710.000	-	(28.649)	188.649	3.870.000
C/ Paseo Heriz 38 (Donostia)	-	4.546.815	(73.282)	1.016.467	5.490.000
Activos en explotación	3.710.000	4.546.815	(101.931)	1.205.116	9.360.000
Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria)	12.780.000	2.864.326	-	1.055.674	16.700.000
Avenida del Oeste 48 (Valencia)	-	25.982.679	-	1.907.321	27.890.000
Avenida de Recalde 1 (Bilbao)	-	504.200	-	272.250	776.450
C/ Santa Marta 9, 11 (Córdoba)	-	1.599.320	-	(79.320)	1.520.000
C/ Dohány 10 y Síp 10 (Budapest)	-	11.977.751	-	3.502.249	15.480.000
Activos en desarrollo	12.780.000	42.928.276	-	6.658.174	62.366.450
Total Inversiones inmobiliarias	**16.490.000**	**47.475.091**	**(101.931)**	**7.863.290**	**71.726.450**

(*) Registros contables y cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.

(**) Registros contables y cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.

En "Activos en explotación" a 31 de diciembre de 2019 están incluidos los inmuebles propiedad del Grupo situados en Madrid y Donostia-San Sebastián que se encuentran arrendados a operadores para su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos, y en "Activos en desarrollo" los inmuebles situados en Vitoria-Gasteiz, Valencia, Bilbao, Córdoba y Budapest en los que se está llevando a cabo o se tiene previsto acometer un proceso de rehabilitación / construcción, para una vez finalizado proceder a su arrendamiento a operadores que los exploten mediante la misma tipología de establecimientos.

Durante el ejercicio 2019 se dieron de alta 47.475.091 euros, desglosados según el siguiente detalle:

- Los gastos relacionados con la obra de rehabilitación del edificio de la Avenida de Gasteiz 45 de Vitoria-Gasteiz que ascendieron a 2.864.326 euros
- El edificio adquirido el 5 de septiembre de 2019 en la Avenida del Oeste 48 de Valencia dado de alta por 25.982.679 euros, correspondiente a un precio de adquisición de 25.000.000 euros más gastos principalmente asociados a la compra por 982.679 euros.
- El local adquirido el 15 de noviembre de 2019 en la entreplanta del edificio situado en la Avenida de Recalde 1 de Bilbao dado de alta por 504.200 euros, correspondiente a un precio de adquisición de 500.000 euros y los gastos asociados a la compra por 4.200 euros.
- Los edificios adquiridos el 21 de noviembre de 2019 en la calle Santa Marta 9 y 11 de Córdoba dado de alta por 1.599.320 euros, correspondiente a un precio de adquisición de 1.400.000 euros más los gastos asociados a la compra y otros gastos activados por 199.320 euros.
- El solar situado en Budapest, propiedad de TORDAI (sociedad que fue adquirida el 19 de febrero de 2019), dado de alta por 11.977.751 euros, correspondiente al valor del solar en los libros de TORDAI más el fondo de comercio generado con la compra de esta sociedad.
- El edificio situado en Donostia-San Sebastián, propiedad de DWOW (sociedad que fue adquirida el 29 de febrero de 2019), dado de alta por 4.546.815 euros, correspondiente al valor del edificio en los libros de DWOW más el fondo de comercio generados con la compra de esta sociedad.

A su vez, la "Revalorización" registrada a cierre de 2019 es la diferencia entre el valor razonable de las "Inversiones Inmobiliarias" a dicha fecha y el valor contable previo de los mismos en el balance (que es igual al valor razonable de los activos a cierre del año anterior más el importe de las altas y menos las amortizaciones registradas durante el ejercicio) según se detalla en la tabla siguiente. A estos efectos se ha considerado como valor razonable la valoración realizada de los activos a 31 de diciembre de 2019 por SAVILLS.

Inversiones inmobiliarias (€)	Valor contable(*)	Valor razonable 31-12-2019 (**)	Revalorización
C/ Matilde Landa 22 (Madrid)	3.681.351	3.870.000	188.649
C/ Paseo Heriz 38 (Donostia)	4.473.533	5.490.000	1.016.467
Activos en explotación	8.154.884	9.360.000	1.205.116
Avenida de Gasteiz 45 (Vitoria)	15.644.326	16.700.000	1.055.674
Avenida del Oeste 48 (Valencia)	25.982.679	27.890.000	1.907.321
Avenida de Recalde 1 (Bilbao)	504.200	776.450	272.250
C/ Santa Marta 9, 11 (Córdoba)	1.599.320	1.520.000	(79.320)
C/ Dohány 10 y Síp 10 (Budapest)	11.977.751	15.480.000	3.502.249
Activos en desarrollo	55.708.276	62.366.450	6.658.174
Total Inversiones inmobiliarias	**63.863.160**	**71.726.450**	**7.863.290**

(*) Igual al valor razonable al cierre del año anterior más las altas y menos la amortización registrada durante el ejercicio.
(**) Considerando la valoración realizada de los activos a 31 de diciembre de 2019 por SAVILLS.

Inversiones inmobiliarias durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 2020.

Durante los 5 primeros meses de 2020 se llevaron a cabo inversiones por importe de 1.802.410 euros, desglosadas según el siguiente detalle:

- 610.230 euros relacionados con la obra de rehabilitación que se están ejecutando en el edificio de la Avenida de Gasteiz 45 de Vitoria-Gasteiz.
- 324.495 euros correspondientes principalmente a gastos activados del proyecto de reforma del edificio situado en la Avenida del Oeste 48 de Valencia, y de intereses por la financiación asociada a dicho edificio.
- 450.000 euros correspondientes a parte del precio del segundo local adquirido en la entreplanta del edificio de la Avenida de Recalde 1 de Bilbao, cuya compraventa fue escriturada el 17 de febrero de 2020. El precio total de adquisición de este local asciende a 605.000 euros, siendo abonados 155.000 euros a finales de 2019 de acuerdo con el contrato promesa de compraventa y el contrato privado de compraventa suscritos (tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo al describir el epígrafe de “Existencias”), mientras que los 450.000 euros restantes fueron pagados al escriturar la compraventa.
- 114.602 euros correspondientes principalmente a gastos asociados a la compra del local referido en el párrafo anterior, así como a gastos relacionados con la reforma de los dos locales propiedad del Grupo en la entreplanta del edificio de la Avenida de Recalde 1 de Bilbao.
- 20.000 euros relacionados con el proyecto de rehabilitación integral de los edificios situados en la calle Santa Marta 9 y 11 de Córdoba.
- En torno a 283.083 euros relacionados principalmente con el proyecto de construcción de un nuevo edificio en el solar situado en Budapest.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del presente Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene en marcha:

- La rehabilitación integral del edificio localizado en la Avenida de Gasteiz, 45 de Vitoria-Gasteiz, para su transformación en un apartotel, que se espera finalice durante el cuarto trimestre de 2020. A 31 de marzo de 2020 la inversión total pendiente de acometer se estima que asciende a un importe aproximado de 6,1 millones de euros, que está siendo financiada con recursos propios y financiación ajena.
- La construcción de un nuevo edificio en el solar situado en la calle Vitoria-Gasteiz, 6b de Bilbao, destinado a apartamentos turísticos, que fue iniciada en junio de 2020 y se espera finalizar durante el segundo trimestre de 2021. La inversión total estimada para esta obra asciende a alrededor de 1,1 millones de euros, que se financia con recursos propios.

A su vez, el Grupo tiene previsto, tal y como se especifica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, comenzar la rehabilitación de la entreplanta que tiene en el edificio situado en Bilbao, una vez obtenida la licencia de obra necesaria en mayo de 2020, así como la rehabilitación del resto de activos que tiene en España tan pronto como obtenga de los Ayuntamientos las correspondientes licencias de obra que ha solicitado. La inversión total estimada para estas obras asciende a alrededor de 13 millones de euros, que se financiarán con recursos propios así como con financiación ajena.

En concreto las inversiones a ejecutar son:

- La rehabilitación de la entreplanta del edificio ubicado en la Alameda de Recalde, 1 de Bilbao para su transformación en apartamentos turísticos. El plazo estimado de ejecución de la obra es de 4 meses, de acuerdo con el proyecto provisional existente.

- La rehabilitación del edificio situado en la Avenida del Oeste, 48 de Valencia. La licencia necesaria para esta obra se prevé obtener durante el último trimestre de 2020 o el primero de 2021, y el plazo estimado de ejecución la obra es de 18 meses, de acuerdo con el proyecto provisional que hay en la actualidad.

- La rehabilitación integral de los edificios situados en la calle Santa Marta, 9 y 11 de Córdoba para la transformación en un *hostel*. La licencia para esta obra se prevé obtener durante el tercer trimestre de 2020, y el plazo estimado de ejecución de la obra es de 12-14 meses de acuerdo con el proyecto provisional con el que se cuenta en estos momentos.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.

2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "**Orden EHA/3050/2004**") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme a lo establecido por el artículo tercero de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; Las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando las cuentas anuales individuales reexpresadas correspondientes al ejercicio 2018 preparadas de acuerdo con las NIIF-UE (con saldos no auditados), y las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas (asumiendo para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

ALL IRON RE I (€)	31-12-2018[(i)]	31-12-2019[(ii)]
Fondos Propios	12.159.864	58.799.487
1% de Fondos Propios	121.599	587.995
Ingresos[(iii)]	153.226	1.250.795
1% de Ingresos	1.532	12.508

(i) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(ii) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.
(iii) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas de resultados.

La Sociedad realiza las operaciones con partes vinculadas a precios de mercado y reforzado por los mecanismos implementados para resolver las situaciones en las que se genere un potencial conflicto de interés, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

De acuerdo con la Circular del MAB 2/2018, accionistas significativos son aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Estos accionistas están relacionados en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo.

Teniendo en cuenta que los accionistas significativos y consejeros de la Sociedad, D. Jon Uriarte Uranga y D. Ander Michelena Llorente, tienen una participación indirecta cada uno en el Gestor del 47,5% así como en All Iron Rentals del 50% (que a su vez es titular del 100% de AI Rental Heriz), las operaciones realizadas por el Grupo con estas sociedades se consideran vinculadas.

En este sentido, las transacciones realizadas por el Grupo con entidades vinculadas son las siguientes:

ALL IRON RE I (€)	2018(*)	2019(**)	31-05-2020(***)
Importe neto de la cifra de negocio	-	503.894	48.000
Servicios exteriores	-	405.991	72.500

(i) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(ii) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.
(iii) Cifras consolidadas no auditados ni objeto de revisión limitada por el auditor.

El "Importe neto de la cifra de negocio" corresponde a la rentas percibidas del Grupo AI Rentals en virtud del contrato de arrendamiento del edificio situado en Donostia-San Sebastián con efectos desde el 1 de julio de 2019 (suscrito el 27 de julio de 2020), que fue sustituido con efectos el 1 de octubre de 2019 por el contrato actualmente en vigor (suscrito el 20 de mayo de 2020), que ascienden a 503.894 euros durante el ejercicio 2019 y a 48.000 euros durante los 5 primeros meses de 2020.

Los "Servicios exteriores" recibidos corresponden a (i) los honorarios devengados por servicios prestados por el Gestor, en virtud del Contrato de Gestión suscrito con fecha 20 de marzo de 2019, que ascienden a 320.991 euros durante el ejercicio 2019 y a 0 euros durante los 5 primeros meses de 2020, y (ii) los honorarios devengados por servicios prestados por All Iron Rentals, en virtud del contrato de gestión operativa de los arrendamientos del edificio situado en Valencia con efectos el 1 de octubre de 2019 (suscrito el 27 de julio de 2020), que ascienden a 85.000 euros durante el ejercicio 2019 y a 72.500 euros durante los 5 primeros meses de 2020.

Por otra parte, los saldos mantenidos por el Grupo con entidades vinculadas son los siguientes:

ALL IRON RE I (€)	2018(*)	2019(**)	31-05-2020(***)
Deudores	-	313.403	177.854
Acreedores varios	-	405.991	144.574

(i) Cifras individuales reexpresadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE con saldos no auditados.
(ii) Cifras consolidadas preparadas de acuerdo con las NIIF-UE auditadas.
(iii) Cifras consolidadas no auditados ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Bajo "Deudores" está contabilizado a 31 de diciembre de 2019 un saldo de 313.403 euros (177.854 euros a 31 de mayo de 2020) correspondientes a las rentas pendientes de cobro en las respectivas fechas al Grupo AI Rentals por el arrendamiento del edificio situado en Donostia-San Sebastián.

A su vez, en "Acreedores varios" se recoge (i) un saldo con el Gestor de 320.991 euros a 31 de diciembre de 2019 (140.496 euros a 31 de mayo de 2020) por honorarios pendientes de pago en virtud del Contrato de Gestión, y (ii) un saldo con All Iron Rentals de 85.000 euros a 31 de diciembre de 2019 (4.078 euros a 31 de mayo de 2020) por honorarios pendientes de pago de acuerdo con el contrato de gestión operativa de los arrendamientos del edificio de Valencia).

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

No existen otras operaciones realizadas con administradores y principales directivos adicionales a las

relacionadas en el punto a) anterior.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo.

Las transacciones realizadas por la Sociedad con personas, sociedades o entidades del Grupo son las siguientes:

ALL IRON RE I (€)	2018(*)	2019(**)	31-05-2020(***)
Ingresos financieros	-	21.038	31.254

(i) Cuentas anuales individuales abreviadas auditadas.
(ii) Cuentas anuales consolidadas auditadas.
(iii) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor

Los "Ingresos financieros" por importe de 21.038 euros durante el ejercicio 2019 corresponden a los intereses devengados por los préstamos concedidos por la Sociedad a TORDAI. A su vez el importe de 31.254 euros de los 5 primeros meses de 2020 corresponden a los intereses devengados por los préstamos concedidos por la Sociedad a TORDAI (27.586 euros) y a DWOW (3.667 euros).

Por otra parte, los saldos mantenidos por la Sociedad con personas, sociedades o entidades del Grupo son los siguientes:

ALL IRON RE I (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(**)	31-05-2020(***)
Créditos	-	2.595.875	3.833.417

(i) Cuentas anuales individuales abreviadas auditadas.
(ii) Cuentas anuales consolidadas auditadas.
(iii) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor

En "Créditos", con un saldo de 2.595.875 a 31 de diciembre de 2019 está contabilizado el importe de los préstamos concedidos por la Sociedad a TORDAI. A su vez a 31 de mayo de 2020 está registrado un saldo de 3.833.417 euros que corresponde a los préstamos concedidos por la Sociedad a TORDAI (3.247.510 euros) y a 2 nuevos préstamos formalizados por la Sociedad con DWOW durante los 5 primeros meses de 2020 (585.906 euros).

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

No aplica.

2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

No aplica.

2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El funcionamiento del consejo de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 23 a 26 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

De acuerdo con el artículo 23 y 25 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración compuesto por un número de consejeros que no podrá ser inferior a 3 ni superior a 11. En la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas

celebrada el 23 de junio de 2020 se acordó fijar el número de consejeros en 7.

Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

Composición.

Actualmente, en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad el 28 de junio de 2019 y la Junta General Ordinaria y Universal el 23 de junio de 2020, la composición del Consejo de Administración a la fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Pedro Luis Michelena Izquierdo	Presidente	Dominical	24 de julio de 2019
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina	Consejero	Dominical	24 de julio de 2019
D. Jon Uriarte Uranga	Consejero	Dominical	24 de julio de 2019
D. Ander Michelena Llorente	Consejero y Secretario	Dominical	24 de julio de 2019
Derlian, S.L. (*)	Consejero	Dominical	24 de julio de 2019
D. Eloy García-Borreguero Melero	Consejero	Dominical	23 de junio de 2020
D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla	Consejero	Independiente	23 de junio de 2020

(*) Cuyo representante persona física para el ejercicio del cargo es D. Luis Antonio Uranga Otaegui.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detallan los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de la Sociedad.

De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Gestión el Gestor tiene derecho a exigir al Consejo de Administración que proponga a la Junta General de accionistas de la Sociedad el nombramiento de hasta 2 consejeros no ejecutivos, así como la remoción o sustitución de cualquiera de las personas propuestas por él (ver apartado 2.6.1 de este DIIM). A su vez, en el contrato de inversión y de accionistas (ver apartado 3.5 del presente Documento Informativo), los accionistas se han comprometido a ejecutar los derechos de voto en las Juntas Generales de forma favorable a la adopción de los acuerdos siguientes:

(i) La designación de al menos 2 miembros del Consejo de Administración de entre los candidatos propuestos a instancias del Gestor.

(ii) La designación de al menos 3 miembros del Consejo de Administración de entre los candidatos propuestos por los accionistas All Iron Portfolio 2017, S.L., D. Ander Michelena Llorente, Langarica, S.A. y Derlian, S.L..

(iii) La designación de candidatos que pudieran ser propuestos por los restantes accionistas de la Sociedad distintos de los indicados en el punto (ii) anterior, atendiendo a su participación accionarial individual o agrupada, hasta completar el número de consejeros de la Sociedad una vez designados los referidos en los puntos (i) y (ii) anteriores.

La LSC impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que ejerzan en dicha sociedad.

A este respecto, a la fecha del presente Documento Informativo, los consejeros de la Sociedad, D. Jon Uriarte Uranga y D. Ander Michelena Llorente, son (i) Administradores solidarios del Gestor y ostentan cada uno una participación indirecta del 47,5% en el capital social del mismo, y (ii) son Administradores solidarios de All Iron Rentals y AI Rentals Heriz teniendo cada uno una participación indirecta del 50% en All Iron Rentals, que a su vez ostenta el 100% de AI Rentals Heriz.

Por otra parte, el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, es consejero de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.. No puede considerarse que el Sr. Michelena Izquierdo desarrolle, directa o indirectamente, una actividad que le sitúe en una situación de conflicto permanente con los intereses de la Sociedad, habida cuenta de las diferencias entre los activos a los que se dirige la política de inversión de la Sociedad y aquellos a los que se enfoca Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (alquileres corporativos de media estancia) y las distintas ciudades en las que ambas sociedades están posicionadas. No obstante, y toda vez que el artículo 229 de la LSC hace referencia a una competencia potencial, en la medida en que no cabe esperar ningún daño para la Sociedad, y teniendo en cuenta que su presencia en el consejo de Administración resulta de interés para la misma, en la Junta General Ordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2020 se ha acordado, de conformidad con lo previsto en el artículo 230 de la LSC, dispensar y permitir al Sr. Michelena Izquierdo el ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

Las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses puntuales. Tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente DIIM, la LSC ofrece instrumentos adecuados para gestionar estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad, entre otras obligaciones, el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Adicionalmente, en caso de que se produzcan tales conflictos de intereses en el Contrato de Gestión está previsto, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, que si el Gestor tiene conocimiento de un conflicto de interés esencial en una transacción contemplada, el Gestor hará todo lo posible para resolver tal conflicto en condiciones normales de mercado con anterioridad a la finalización de tal transacción y de conformidad con las políticas de interés que el Gestor tenga implantadas en cada momento.

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de 6 años, y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

El nombramiento y separación de los consejeros, que podrá ser acordada en cualquier momento, compete a la Junta General, con las mayorías ordinarias.

Adopción de acuerdos.

El artículo 25 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, siempre por otro consejero, un número de estos que supere la mitad aritmética del número de los que lo integran.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes o representados en la reunión. Los votos de los consejeros afectados por un conflicto de intereses y que hayan de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria para la adopción del acuerdo correspondiente.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo. Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

El Sr. Michelena Izquierdo es socio del área de energía de Qualitas, habiendo participado desde su fundación en 2007 en el desarrollo de la misma y de dos de las plataformas de energías renovables más significativas en España, Fotowatio y Vela Energy. También es consejero de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (cuyas acciones están admitidas a negociación en el MAB), miembro del comité de inversiones del fondo de capital privado Q-Growth, y ocupa varios puestos relevantes en el mundo asociativo empresarial, como la Presidencia del Foro de Infraestructuras o como miembro de la Junta Directiva de la Asociación Fotovoltaica UNEF. Además, cuenta con más de 20 años de experiencia en banca, habiendo sido antes de unirse a Qualitas responsable del departamento de finanzas estructuradas de BBVA, donde también ocupó diferentes responsabilidades en los departamentos de finanzas corporativas, tesorería y gestión de riesgos.

D. Pedro Michelena es licenciado en Economía por la Universidad del País Vasco, y posee un MBA por la Universidad de Syracuse.

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina. Consejero de la Sociedad.

El Sr. Uriarte Santamarina es Presidente Ejecutivo de Economía, Empresa y Estrategia, compañía especializada en la consultoría estratégica. Ha tenido una exitosa carrera profesional en distintos campos. Específicamente, en el sector financiero, fue Consejero Delegado y Vicepresidente de BBV/BBVA desde setiembre de 1994, hasta finales de 2001. También fue Consejero de Economía y

Hacienda del primer Gobierno Vasco, entre 1980 y 1984 y Presidente y Fundador de Innobasque-Agencia Vasca de Innovación. En la actualidad forma parte de distintos Consejos de Administracion. Es Vicepresidente de Éveris y Consejero independiente en Técnicas Reunidas y La Rioja Alta. En el pasado, ha formado parte de diversos Consejos, entre otros, Lar España, Grupo Barceló o Telefónica, donde fue Vicepresidente. Inició su carrera profesional en Industrias Metálicas Vizcaínas y posteriormente en la filial española de General Electric & Co.

D. Pedro Luis Uriarte es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y en Derecho, por la Universidad de Deusto.

D. Jon Uriarte Uranga. Consejero de la Sociedad.

El Sr. Uriarte Uranga es socio fundador del Grupo All Iron, especializado en la gestión de inversiones alternativas en el mercado europeo, principalmente en el área de *venture capital* e inmobiliaria. Además, entre otros, es accionista indirecto y Administrador Solidario de All Iron RE Gestión, S.L., All Iron Rentals, S.L. y AI Rentals Heriz, S.L.. Con anterioridad fundó en 2009 Ticketbis, un mercado secundario de entradas para conciertos y eventos deportivos, que en 2016 fue adquirida por eBay, cuando contaba con un volumen de negocio anualizado superior a 100 millones de euros, operaba en 48 países y empleaba a más de 450 personas. Tras la venta fue General Manager de StubHub (una división de eBay) hasta agosto de 2018. Previamente a crear Ticketbis trabajó casi 6 años en el sector financiero en Londres, la mayoría en Merrill Lynch, en su división de banca de inversión, y Morgan Stanley, en el grupo de *Private Wealth Management*. Como banquero privado desarrolló, entre otros, nuevos negocios dirigidos a oficinas familiares, fundaciones, fondos de pensiones medianos y pequeños bancos privados, administró y asignó activos, y ejecutó diversas transacciones en los mercados de capitales.

D. Jon Uriarte es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Deusto, y un MBA en administración financiera por la Universidad de Deusto (actualmente Deusto Business School).

D. Ander Michelena Llorente. Consejero y Secretario del Consejo.

El Sr. Michelena Llorente es socio fundador del Grupo All Iron, especializado en la gestión de inversiones alternativas en el mercado europeo, principalmente en el área de *venture capital* e inmobiliaria. Además, entre otros, es accionista indirecto y Administrador Solidario de All Iron RE Gestión, S.L., All Iron Rentals, S.L. y Al Rentals Heriz, S.L.. Con anterioridad fundó en 2009 Ticketbis, un mercado secundario de entradas para conciertos y eventos deportivos, que en 2016 fue adquirida por eBay, cuando contaba con un volumen de negocio anualizado superior a 100 millones de euros, operaba en 48 países y empleaba a más de 450 personas. Tras la venta fue General Manager de StubHub (una división de eBay) hasta agosto de 2018. Previamente a crear Ticketbis trabajó varios años en Morgan Stanley en Londres y en los Estados Unidos, donde se centró en operaciones de M&A y otras operaciones especiales. Su carrera profesional comenzó en Goldman Sachs, después de haber sido seleccionado para participar en el programa *Easter Analyst* en Londres, en las divisiones de renta fija y renta variable.

D. Ander Michelena es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Pontificia Comillas – ICADE (Madrid), y también tiene estudios de administración de empresas en la Universidad de Marquette (EE.UU.).

D. Luis Antonio Uranga Otaegui. Representante persona física de Derlian, S.L. para el ejercicio del cargo de consejero de la Sociedad.

El Sr. Uranga Otaegui es un empresario con una dilatada carrera profesional que abarca diferentes sectores de muy diversa naturaleza. Comenzó su carrera profesional Bankoa, S.A., donde durante 13 años ejerció responsabilidades en el departamento de análisis de riesgos, participando también en la creación del departamento internacional y dirigiendo dicho departamento. Con posterioridad a su época en banca, decidió dedicarse a la gestión de sus negocios en diferentes sectores de los ámbitos tecnológico, hostelero e inmobiliario, compaginando dichos negocios con su cargo de directivo de la Real Sociedad de Fútbol S.A.D. durante más de 7 años, y ejerciendo con posterioridad el cargo de Presidente de dicho club entre los años 1992 y 2001. Tras su etapa en la Real Sociedad el Sr. Uranga ocupó diferentes cargos directivos en la Real Federación Española de Fútbol, incluyendo el de responsable de la Selección Española de Fútbol.

Don Luis Antonio Uranga Otaegui es licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad del País Vasco.

D. Eloy García-Borreguero Melero. Consejero de la Sociedad.

El Sr. García-Borreguero Melero es CTO (Director de Tecnología) en Lookiero, un servicio de *personal shopper online* presente en 7 países de Europa y una de las startups más prometedoras de España que, en 2019, realizó una ronda de inversión de $19 millones. Con anterioridad ocupó el puesto de CTO en Ticketbis desde sus inicios en 2009, un mercado secundario de entradas para conciertos y eventos deportivos, que en 2016 fue adquirida por eBay, cuando contaba con un volumen de negocio anualizado superior a 100 millones EUR, operaba en 48 países y empleaba a más de 450 personas. En esa etapa formó y lideró un equipo de tecnología altamente cualificado capaz de competir con los gigantes del sector. Tras la venta a eBay, fue Senior Engineering Manager de StubHub (una división de eBay) hasta marzo de 2019. Previamente ocupó diferentes puestos en el mundo del desarrollo del software, trabajando en grandes consultoras como Accenture e Informática de Euskadi para firmas como Iberdrola o BBK, colaborando también en proyectos de alto componente técnico relacionados con el software libre para EJIE (Sociedad Informática del Gobierno Vasco), o la modernización del Parlamento Vasco.

D. Eloy García-Borreguero Melero tiene la titulación de Ingeniero Informático por la Universidad de Deusto.

D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla. Consejero de la Sociedad.

El Sr. Diezhandino Díaz de Isla es un inversor y emprendedor con más de dieciocho años de experiencia en posiciones de desarrollo de negocio, finanzas, consultoría y management en Nueva York, Londres y Madrid. Hasta 2019 ha sido socio y CEO de Ciceroneclub, primer programa de fidelización para los mejores restaurantes independientes en España, con más de 75 restaurantes y

10.000 usuarios en Madrid y Barcelona. También fundó, en 2014, Kidiverso.com, una web de ofertas y descuentos de productos y servicios infantiles y familiares.

Anteriormente trabajó durante 5 años en banca, más concretamente en el área de productos derivados y estructurados de Banesto, en Madrid, y Credit Suisse, en Londres, fue consultor estratégico para diferentes start-ups en Nueva York, y trabajó en el área de desarrollo de negocio de la tabaquera Altadis en Madrid.

D. Ignacio Diezhandino es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Pontifica Comillas – ICADE (Madrid) y MBA por NYU - Stern School of Business (Nueva York).

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 24 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que el cargo de consejero será gratuito.

No existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene ningún empleado.

Para el desarrollo de su objeto social la Sociedad suscribió con All Iron Real Estate (el Gestor) el Contrato de Gestión descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de ALL IRON RE I es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Langarica, S.A. (1)	500.000	5.000.000	8,74%
All Iron Portfolio 2017, S.L. (2)	419.910	4.199.100	7,34%
D. Ander Michelena Llorente (Consejero)	419.910	4.199.100	7,34%
Markline Limited	400.000	4.000.000	7,00%

Talaia Project, S.L.	300.000	3.000.000	5,25%
Derlian, S.L. (Consejero) (3)	270.000	2.700.000	4,72%
Bikiak Capital, S.L. (4)	25.000	250.000	0,44%
D. Eloy García-Borreguero Melero (Consejero)	10.000	100.000	0,17%
Resto de accionistas (109 accionistas) (5)	3.363.400	33.634.000	58,83%
Autocartera	10.000	100.000	0,17%
Total	**5.718.220**	**57.182.200**	**100,00%**

(1) Participada en un 28,40% del capital por D. Pedro Luis Uriarte Santamarina (consejero de la Sociedad), que a su vez es usufructuario de un 22,01% cuyo nudo propietario es su esposa Dña. María Emiliana Uranga Otaegui, y en un 16,53% del capital por D. Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad).

(2) Participada en un 99,99% del capital por D. Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad) y en un 0,01% por D. Ander Michelena Llorente (consejero de la Sociedad).

(3) Participada en un 100% del capital por D. José Ignacio Uranga Otaegui.

(4) Participada en un 100% del capital por D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad).

(5) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

En la Sociedad existen 5 accionistas que tienen una participación (directa o indirectamente) igual o superior al 5%, cuya suma asciende al 35,67% del capital social de ALL IRON RE I, teniendo en cuenta que:

- Langarica, S.A. es titular de 500.000 acciones (8,74% del total). En esta empresa D. Pedro Luis Uriarte Santamarina (consejero de la Sociedad) tiene una participación del 28,40% del capital y es usufructuario de un 22,01% cuyo nudo propietario es su esposa Dña. María Emiliana Uranga Otaegui, y D. Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad) tiene un 16,53%.

- All Iron Portfolio 2017, S.L. ostenta 419.910 acciones (7,34% del total). En esta empresa D. Jon Uriarte Uranga tiene una participación del 99,99% del capital, y D. Ander Michelena LLorente (consejero de la Sociedad) tiene una participación del 0,01%.

- D. Ander Michelena Llorente tiene 419.910 acciones (7,34% del total).

- Markline Limited posee 400.000 acciones (7,00% del total). Los accionistas de Markline Limited son 2 Trust cuyos beneficiarios son D. George David, su esposa así como una fundación benéfica, y cuyo control es del Trustee “Sari Management (PTC) Ltd.”, propiedad de la firma de abogados RCS Trust & Legal Ltd.

- Talaia Project, S.L. es propietario de 300.000 acciones (5,25% del total). Ningún accionista de Talaia Project, S.L. ostenta indirectamente una participación en la Sociedad igual o superior al 5%.

El capital restante de la Sociedad está distribuido entre (i) 112 accionistas, con una participación directa e indirecta inferior al 5%, que son titulares de 3.668.400 acciones (64,16% del total), y (ii) 10.000 acciones en autocartera (0,17% del total). Entre estos accionistas se encuentran:

- Derlian, S.L. (consejero de la Sociedad) que es titular de 270.000 acciones (4,72% del total). En esta empresa D. José Ignacio Uranga Otaegui tiene una participación del 100% del capital.

- Bikiak Capital, S.L. que ostenta 25.000 acciones (0,44% del total). En esta empresa D. Pedro Michelena Llorente (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad) tiene una participación del 100% del capital.
- D. Eloy García-Borreguero Melero (consejero de la Sociedad) que tiene 10.000 acciones (0,17% del total).

Por tanto, los consejeros de ALL IRON RE I con una participación directa o indirecta en el capital social de la misma son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (Presidente del Consejo)	-	0,44% (a través de Bikiak Capital, S.L. (1))	0,44%
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina (Consejero)	-	2,48% (a través de Langarica, S.A. (2))	2,48%
D. Jon Uriarte Uranga (Consejero)	-	7,34% (a través de All Iron Portfolio 2017, S.L. (3)) 1,45% (a través de Langarica, S,A.(3))	8,79%
D. Ander Michelena Llorente (Consejero y Secretario del Consejo)	7,34%	0,00% (a través de All Iron Portfolio 2017, S.L. (4))	7,34%
Derlian, S.L. (5) (Consejero)	4,72%	-	4,72%
D. Eloy García-Borreguero Melero (Consejero)	0,17%	-	0,17%

(1) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (Presidente del Consejo) tiene una participación del 100% en Bikiak Capital, S.L., entidad que es titular del 0,44% de las acciones de la Sociedad.

(2) D. Pedro Luis Uriarte Santamarina (consejero de la Sociedad) tiene una participación del 28,40% en Langarica, S.A., entidad que es titular del 8,74% de las acciones de la Sociedad. Asimismo es usufructuario de un 22,01% cuyo nudo propietario es su esposa Dña. María Emiliana Uranga Otaegui.

(3) Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad) tiene una participación del 99,99% en All Iron Portfolio 2017, S.L., entidad que es titular del 7,34% de las acciones de la Sociedad, y posee un 16,53% de Langarica, S.A., entidad que es titular del 8,74% de las acciones de la Sociedad.

(4) D. Ander Michelena Llorente (consejero de la Sociedad) tiene una participación del 0,01% en All Iron Portfolio 2017, S.L., entidad que es titular del 7,34% de las acciones de la Sociedad.

(5) D. José Ignacio Uranga Otaegui tiene una participación del 100% en Derlian, S.A..

2.20. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara y reconoce que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB, tal y como aprobó en la sesión celebrada el 27 de julio de 2020.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y de un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

Se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo, el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración

de conformidad con los acuerdos adoptados en la sesión celebrada el 27 de julio de 2020.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio la elaboración y remisión a la CNMV del reglamento interno de conducta.

No obstante, el Consejo de Administración de ALL IRON en su reunión celebrada el 27 de julio de 2020 acordó aprobar el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de Mercados de Valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"), que se publicará en la página web de la Sociedad (www.allironresocimi.com).

Tal y como se indica en el artículo 1.1 del Reglamento Interno de Conducta, el objeto del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas sujetas en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores.

2.23. Factores de riesgo.

El negocio, las actividades y los resultados de ALL IRON RE I y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de ALL IRON RE I, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de ALL IRON RE I es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deberán leer cuidadosamente esta sección

de manera conjunta con el resto del DIIM. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión en relación con las acciones de ALL IRON RE I.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos relativos a la financiación de la Sociedad (punto 2.23.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 2.23.2), los riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad (punto 2.23.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad (punto 2.23.4), los riesgos de carácter fiscal de la Sociedad (punto 2.23.5), y los riesgos relativos a las acciones de la Sociedad (punto 2.23.6).

2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

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

El Grupo tiene suscrito préstamos con entidades financieras que cuentan con la garantía hipotecaria de inmuebles y de prendas sobre derechos de crédito del mismo, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo.

El saldo vivo total a 31 de diciembre de 2019 por los préstamos suscritos con entidades financieras antes señalados asciende a 21.057.832 euros (22.116.409 euros a 31 de mayo de 2020), importe que representa un endeudamiento del 18,31% (LTV), calculado como el cociente entre (i) el saldo vivo neto de los referidos préstamos (que es igual a 31 de diciembre de 2019 al saldo vivo total de los préstamos menos 6.425.031 euros en cuenta corriente y menos 1.500.000 euros en un depósito pignorado a favor de Banco Santander a dicha fecha (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo) y (ii) el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2019 (71.726.450 euros) de acuerdo con el informe de valoración emitido por SAVILLS.

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

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2019 el saldo vivo de los préstamos del Grupo con entidades financieras que se encuentran referenciados a tipos de interés variable es 6.628.304 euros, que representa el 31,5% del saldo vivo de todos los préstamos que tiene el Grupo con entidades financieras, cuyo importe a dicha fecha asciende a 21.057.832 euros.

El Grupo está expuesto a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. No obstante, tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, en virtud del contrato de préstamo suscrito con Banco Santander el 28 de noviembre de 2018, la Sociedad se ha comprometido a contratar una cobertura de riesgos de tipos de interés por un mínimo del 60% del importe nominal de esa financiación, cuyo saldo vivo es 6.052.500 euros a 31 de diciembre de 2019, durante el periodo de vigencia de la misma.

Riesgo relacionado con la fluctuación en los tipos de cambio de divisas.

El Grupo tiene una filial en Hungría, TORDAI, que es propietaria del solar situado en Budapest. La moneda de Hungría y en la que se presentan los estados financieros de TORDAI es el florín húngaro. Sin embargo la moneda funcional de ALL IRON RE I SOCIMI es el euro, y en esta moneda se presentan sus estados financieros tanto individuales como consolidados.

Dado que la Sociedad no hace uso de derivados para cubrir su exposición al florín húngaro, las fluctuaciones cambiarias entre el euro y el florín húngaro podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Existe el riesgo de que la Sociedad o DWOW generen beneficios pero no tengan suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad o DWOW no tuvieran suficiente caja, podrían verse obligadas a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad o DWOW podrían solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad y su

Grupo está gestionada externamente por el Gestor (All Iron RE Gestión, S.L.), según los términos del Contrato de Gestión. Asimismo, el Gestor está facultado para requerir al Consejo de Administración para que proponga a la Junta General el nombramiento o sustitución de hasta 2 consejeros no ejecutivos de la Sociedad.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio, para definir la estrategia de la misma, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo ni que vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados para el mismo. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de que los intereses del Gestor puedan diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

El Gestor puede o podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que debe prestar al Grupo. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras del Gestor, incluyendo la constitución, y/o asesoramiento a otros vehículos de inversión, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de intereses, lo que, a su vez, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

No obstante, el Gestor se ha comprometido en el Contrato de Gestión a que en el supuesto de plantearse un conflicto de interés esencial en una transacción, el Gestor hará todo lo posible para resolver tal conflicto en condiciones normales de mercado con anterioridad a la finalización de tal transacción y de conformidad con las políticas de conflicto de interés que el Gestor tenga implantadas en cada momento.

Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, los consejeros de la Sociedad D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga tienen vinculación efectiva con (i) el Gestor, al tener una participación indirecta cada uno del 47,5% en su capital y ser Administradores Solidarios del mismo, y con (ii) All Iron Rentals, ya que tienen una participación indirecta cada uno del 50% en su capital y son sus Administradores Solidarios, así como con AI Rentals Heriz que está participada al 100% por All Iron Rentals y de la que también son Administradores Solidarios.

Por otra parte, el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, es consejero de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.. No puede considerarse que el Sr. Michelena Izquierdo desarrolle, directa o indirectamente, una actividad que le sitúe en una situación de conflicto permanente con los intereses de la Sociedad, habida cuenta de las diferencias entre los

activos a los que se dirige la política de inversión de la Sociedad y aquellos a los que se enfoca Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (alquileres corporativos de media estancia) y las distintas ciudades en las que ambas sociedades están posicionadas. No obstante, y toda vez que el artículo 229 de la LSC hace referencia a una competencia potencial, en la medida en que no cabe esperar ningún daño para la Sociedad, y teniendo en cuenta que su presencia en el consejo de Administración resulta de interés para la misma, en la Junta General Ordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2020 se ha acordado, de conformidad con lo previsto en el artículo 230 de la LSC, dispensar y permitir al Sr. Michelena Izquierdo el ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

Las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses puntuales. Tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente DIIM, la LSC ofrece instrumentos adecuados para gestionar estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad, entre otras obligaciones, el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Adicionalmente, en caso de que se produzcan tales conflictos de intereses en el Contrato de Gestión está previsto, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, que si el Gestor tiene conocimiento de un conflicto de interés esencial en una transacción contemplada, el Gestor hará todo lo posible para resolver tal conflicto en condiciones normales de mercado con anterioridad a la finalización de tal transacción y de conformidad con las políticas de interés que el Gestor tenga implantadas en cada momento.

Riesgo por la dependencia de la Gestora y de cualquier salida del equipo de gestión.

La capacidad del Grupo para lograr sus objetivos de inversión depende significativamente de la pericia del Gestor y de su equipo de gestión. La salida por cualquier motivo de un miembro del equipo de gestión podría tener un efecto desfavorable en la capacidad del Gestor para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad.

Si bien el Contrato de Gestión prevé que el Gestor debe nombrar y mantener un equipo de profesionales, con experiencia en el mercado inmobiliario español y con un profundo conocimiento de dicho mercado, para que preste los Servicios a la Sociedad, cualquiera de los miembros del equipo de gestión podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control del Grupo o del Gestor, tales como la situación financiera del propio Gestor, o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas, podrían a su vez, influir en su capacidad para retener a los miembros del equipo de gestión.

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del equipo de gestión, no se puede garantizar que el Gestor sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en los mercados inmobiliario y financiero o con relaciones similares en dichos mercados. Incluso en el caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas al Gestor podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Si el Gestor no fuera capaz de asignar los recursos humanos apropiados para la gestión de las inversiones de la Sociedad, o de sustituir en algún momento a algún miembro del equipo de gestión, la Sociedad podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma y en el tiempo descrito en el presente Documento Informativo. En este sentido, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por el Grupo, la salida por cualquier motivo de un miembro del equipo del Gestor podría tener un efecto desfavorable en la capacidad del Gestor para lograr los objetivos del Grupo.

Riesgo derivado de la posibilidad de subcontratación por el Gestor prevista en el Contrato de Gestión.

El Gestor tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar al Grupo bajo el Contrato de Gestión. Aunque en tales circunstancias el Gestor seguirá siendo responsable frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios de conformidad con el Contrato de Gestión (sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos), la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten servicios con los niveles de calidad esperados del Gestor o conforme los términos previstos en el Contrato de Gestión, lo que podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado del posible coste de resolución o terminación del Contratos de Gestión.

El Contrato de Gestión establece una duración inicial hasta el 20 de marzo de 2039, sin perjuicio de su posible renovación automática por plazos de 5 años salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra su intención de no renovar. Sin embargo, el Contrato de Gestión prevé una serie de circunstancias en que las partes podrán instar la resolución del mismo (ver el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

La resolución del Contrato de Gestión a instancia del Gestor podría generar una obligación de pago en la Sociedad que asciende a cantidades relevantes. Esta circunstancia podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Riesgo derivado de desviaciones en el desarrollo de los inmuebles del Grupo que se destinarán al arrendamiento como Alojamientos Urbanos Alternativos respecto a lo planificado.

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, el Grupo está llevando a cabo o acometerá la reforma o construcción de 6 inmuebles de cara a ser arrendados a operadores para su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos.

La reforma o construcción de esos inmuebles depende de diversos factores exógenos al Grupo como son, entre otros, (i) la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones necesarios (ver el factor de “Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos

y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo"), (ii) el cumplimiento de los plazos de ejecución en tiempo y forma de los trabajos contratados o subcontratados con empresas y profesionales para esas obras (ver el factor de "Riesgo derivado de la contratación de proveedores y de la subcontratación de servicios"), o (iii) eventualidades de tipo administrativo, legal, técnico, laboral, siniestral, que pudieran provocar un retraso o incluso una paralización de las obras.

A su vez, una vez finalizadas las obras de los inmuebles, podría darse el caso de que el Grupo no consiguiese operadores adecuados a los que arrendar los mismos como Alojamientos Urbanos Alternativos o los contratos de arrendamiento que pudiera acordar con los operadores fueran menos favorables que los que tenía previsto el Grupo.

La ocurrencia de cualquiera de estos factores podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por la concentración de la cartera del Grupo en 3 inmuebles.

De acuerdo con los datos del informe de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre de 2019, el precio de compra del segundo local adquirido en Bilbao el 17 de febrero de 2020 y el precio de compra del solar adquirido en Bilbao el 11 de junio de 2020, el 82,3% del valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo están concentradas en los 3 activos que se encuentran en Valencia, Vitoria-Gasteiz y Budapest, por lo que los resultados del Grupo dependerán en gran medida del desarrollo y buena evolución de estos activos.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a estos activos podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo.

El Grupo y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad y apertura. Además, el Grupo podría estar obligado, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene solicitado a los Ayuntamientos correspondientes, y está pendiente de su concesión, las licencias de obra necesarias para poder iniciar la rehabilitación de los inmuebles de su propiedad ubicados en Valencia y Córdoba, así como tiene previsto solicitar a los organismos gubernamentales locales la licencia para poder comenzar la construcción de un nuevo edificio en el solar que tiene en Budapest tan pronto como finalice el diseño del mismo.

Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por la concentración de los inmuebles del Grupo en el arrendamiento de cara a la explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos.

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo, la Política de Inversión del Grupo está centrada, principalmente, en la adquisición de inmuebles urbanos, ubicados en núcleos de ciudades primarias y secundarias, con demanda turística y de negocios, para su arrendamiento a operadores que realicen su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos.

Los Alojamientos Urbanos son de naturaleza cíclica y sensibles, entre otros, a factores como (i) los cambios demográficos tales como una modificación en los patrones de viaje, (ii) la actividad empresarial, (iii) el nivel de desempleo, (iv) la disponibilidad y el coste de crédito, (v) la inestabilidad política, (vi) las acciones terroristas, (vii) la climatología, y (viii) la competencia, teniendo en cuenta que es un segmento fragmentado con diversidad de operadores (ver el factor de "Riesgo derivado de la alta competencia del sector de Alojamientos Urbanos").

Si los Alojamientos Urbanos Alternativos se viesen afectados negativamente, los operadores de los mismos podrían sufrir descensos en el ratio de ocupación y el precio, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por tanto, intentos por parte de los operadores de renegociar en condiciones más favorables sus contratos de arrendamiento, incumplimientos o la resolución de los mismos.

Riesgo de concentración del negocio del Grupo en España.

De acuerdo a la Estrategia definida por el Grupo (ver apartado 2.7.1 del presente Documento Informativo), la mayor parte de sus inversiones se centrarán inicialmente en ciudades españolas, para posteriormente ampliar su ámbito a otras ciudades europeas. En ese sentido, durante el ejercicio 2019 un 97,2% de los ingresos del Grupo provinieron de inmuebles situados en España, y un 78,8% del valor de su cartera corresponde a activos que se encuentran en territorio español (de acuerdo con el informe de valoración de SAVILLS a 31 de diciembre, el precio de compra del segundo local adquirido en Bilbao el 17 de febrero de 2020, y el precio de compra del solar adquirido en Bilbao el 11 de junio de 2020), razón por la cual a la fecha de este Documento los resultados del Grupo están en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España, así como a la situación económica de las regiones donde están localizados sus inmuebles.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o a la economía de las regiones donde estén localizados los inmuebles del Grupo, podría tener un impacto negativo en la tasa de ocupación de los inmuebles, en los ingresos por alquileres de los activos e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de alquiler, y en el valor de los activos inmobiliarios y, como

consecuencia, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la pandemia por coronavirus.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) que se ha ido extendiendo desde principios de 2020 por diferentes países a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico, limitando la actividad empresarial, y restringiendo la movilidad de las personas. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto-ley 463/2020, de 14 de marzo, y ha ido aprobando una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior el Grupo ha llegado a un acuerdo con los arrendatarios de los Alojamientos Urbanos Alternativos situados en Madrid y Donostia-San Sebastián aplazando el pago de las rentas correspondientes a 4 meses (de abril a julio de 2020), mediante su fraccionamiento en 24 cuotas iguales que se abonarán a partir de agosto de 2020, según lo previsto en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Esta situación también ha afectado a la obra de rehabilitación del edificio situado en Vitoria-Gasteiz, que no se ha podido reactivar con el nuevo constructor contratado hasta mayo de 2020, aunque el contrato con el anterior constructor fue resuelto a finales de febrero de 2020. No obstante, el Grupo considera que, dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es posible en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en el mismo, ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración de la pandemia que actualmente no se puede predecir, si bien todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los inmuebles del Grupo.

En el caso de que el Grupo no consiguiese suscribir o renovar los contratos de arrendamiento con los operadores de los Alojamientos Urbanos Alternativos a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realizase en términos menos favorables para el Grupo, así como en caso de que no se consiguiesen nuevos operadores o se produjese la resolución anticipada de los mismos, se podría producir una disminución significativa de los ingresos del Grupo, y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

Además, a pesar de que el Grupo seleccione operadores adecuados e incluya determinadas protecciones en los correspondientes contratos de arrendamiento, el Grupo se expone al riesgo de insolvencia o la falta de liquidez de los operadores, lo que podría suponer un incumplimiento de sus obligaciones de pago con el Grupo, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos del Grupo o un retraso en el cobro de los mismos.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de la gestión que realicen los operadores de los Alojamientos Urbanos Alternativos.

En la medida que el Grupo tiene como política que (salvo excepciones justificadas) los contratos de arrendamiento de los inmuebles del Grupo contengan cláusulas que contemplen un componente variable en las rentas pactadas en función de los ingresos y/o resultados obtenidos por los operadores en los Alojamientos Urbanos Alternativos, como es el caso del contrato que tiene suscrito el Grupo con Al Rentals Heriz para el *hostel* situado en Donostia-San Sebastián, la gestión que realicen los operadores podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Asimismo, los gastos asociados a la explotación de los Alojamientos Urbanos Alternativos por la gestión que realicen los operadores podrían verse incrementados. Aunque estos gastos sean soportados por los operadores, su incremento podría provocar una pérdida de competitividad de los Alojamientos Urbanos Alternativos y limitar las renovaciones de los contratos de arrendamiento o la entrada de nuevos arrendatarios.

Riesgos inherentes a la inversión en bienes inmuebles.

Los ingresos y resultados obtenidos por el Grupo de sus activos inmobiliarios, así como el valor de los mismos, pueden verse negativa y sustancialmente afectados por diversos factores inherentes a la inversión en dicho tipo de bienes, entre otros:

(i) Los descensos de las rentas por contratos de arrendamiento con componente variable, como es el caso del inmueble del Grupo situado en Donostia-San Sebastián.

(ii) Los retrasos en la recepción de las rentas, la terminación de contratos de arrendamiento o el retraso en desalojar un inquilino podría dificultar o retrasar el re-arrendamiento o la venta de los activos.

(iii) El incremento de los costes y gastos a los inmuebles (tales seguros, gastos comunes o desembolsos imprevistos que afecten a las propiedades), así como de los impuestos y tasas que gravan los inmuebles (como puede ser el IBI), y que tengan que ser asumidos por el Grupo, por no poder repercutirlos a los operadores, o por estar los inmuebles desocupados.

(iv) La participación en comunidades de propietarios, como es el caso de los inmuebles del Grupo situados en Bilbao y en Donostia-San Sebastián, encontrándose sujeto al régimen de mayorías establecido en la Ley para la adopción de acuerdos.

(v) Las consecuencias negativas derivadas de la falta de declaración o de identidad de las descripciones y superficies declaradas en el catastro, y en los correspondientes registros de la

propiedad, con la realidad física de los inmuebles o de algunas de las fincas que conforman los mismos.

Si los ingresos que el Grupo obtiene de los operadores o el valor de sus propiedades inmobiliarias se ven afectados negativamente por cualquiera de los anteriores factores (o por otros factores inherentes al tipo de activo que el Grupo arrienda), esto podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por la relativa iliquidez de los activos inmobiliarios del Grupo que puede afectar a la realización de las desinversiones.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo pueden ser ilíquidas, como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, así como por la complejidad y la significativa cantidad de tiempo y de gasto necesaria para completar una operación inmobiliaria. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad del Grupo para enajenar activos en un momento temporal adecuado y a precios satisfactorios, así como puede obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Lo anterior perjudica la capacidad del Grupo para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, que podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de posibles contingencias o riesgos (identificados o no) de los activos del Grupo.

Antes de adquirir cualquier bien inmueble, el Gestor, en nombre del Grupo, lleva a cabo un análisis previo (*Due Diligence*) de la inversión propuesta. Este análisis incluye, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones del activo. En el marco de lo anterior, es posible que ciertos daños o defectos de calidad del inmueble no se observen hasta un momento posterior a su adquisición, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente hasta un momento posterior a la adquisición del inmueble.

En la medida en que el Grupo, el Gestor u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la inversión en cuestión, el Grupo podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas o por un importe superior al previsto, tales como defectos en la titularidad del inmueble declarada, pagos o reclamaciones vinculados a litigios preexistentes, compensaciones para las terminaciones de relaciones existentes con inquilinos, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas en relación con el inmueble que requieran solución.

Aunque el Grupo puede contar con mecanismos contractuales de protección frente a las anteriores contingencias y responsabilidades, no puede afirmarse que dicha protección contractual resulte

siempre ejecutable o suficiente. Así, los derechos de repetición que el Grupo pueda tener frente a aquellos terceros de los que adquirió los activos pueden no resultar ejercitables debido, entre otros motivos, al vencimiento de los períodos de garantía, al transcurso de los plazos de caducidad aplicables, a la insolvencia del vendedor o a la ausencia de pruebas sobre el conocimiento que dicho vendedor tenía o debería haber tenido sobre el correspondiente defecto o contingencia.

En ese sentido, todo análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos puede dar lugar a la adquisición de activos que no se ajusten a la estrategia de inversión del Grupo o que no cumplan las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos con motivo de su adquisición lo que, a su vez, podría causar una disminución de los ingresos del Grupo o un aumento de costes no previsto, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo laboral asociado a la explotación de los Alojamientos Urbanos Alternativos.

Las sociedades del Grupo son parte, en calidad de arrendadoras, de contratos de arrendamiento en relación a cada uno de sus inmuebles que han sido suscritos con los operadores que explotan los mismos como Alojamientos Urbanos Alternativos.

El Grupo por la aplicación del régimen legal de sucesión de empresa podría verse obligado a asumir los costes laborales y sociales de la plantilla que trabaja en los Alojamientos Urbanos Alternativos a la terminación del contrato de arrendamiento si la Sociedad no fuese capaz de sustituir al anterior arrendatario. Estos factores podrían tener un efecto sustancial negativo en la situación financiera, en el negocio, en las perspectivas y en los resultados de las operaciones del Grupo.

Riesgo derivado de la no cobertura por las pólizas de seguro del Grupo de daños producidos en los inmuebles.

El Grupo dispone de seguros que cubren los eventuales daños producidos en sus inmuebles, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Los inmuebles del Grupo están expuestos al riesgo de que se produzcan daños en los mismos por causa de incendios, inundaciones u otras, ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros contratados, el Grupo experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo lo anterior podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad y su Grupo (entre otras circunstancias, para la reforma, rehabilitación o construcción de sus propios activos inmobiliarios) son

generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que el Gestor supervise sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que el Grupo tenga que destinar recursos adicionales para cumplir sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, cualquier incumplimiento por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte del Grupo por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo general de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Tal como se indica en el apartado 2.12.4 del Documento Informativo, el Grupo no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del mismo, a excepción de la reclamación extrajudicial de acción directa que han ejercido frente a la Sociedad determinados subcontratistas del constructor inicial de la obra del edificio situado en Vitoria-Gasteiz.

No obstante, la Sociedad y su Grupo podrían verse afectadas en el futuro por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas, entre otros, con posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por el Grupo (como arquitectos, ingenieros, contratistas o subcontratistas de la construcción). No obstante, la Sociedad conservaría en algunos casos una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (ver el factor de riesgo “Riesgo derivado de la no cobertura por las pólizas de seguro del Grupo de daños producidos en los inmuebles”). No obstante, dicho seguro podría no cubrir dichos daños, o no ser suficiente para cubrir dichos costes, o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades del Grupo podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, SAVILLS ha emitido un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad

2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario y de Alojamientos Urbanos.

Riesgos derivados de cambios adversos en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional.

La actividad del Grupo, por el momento, se desarrolla principalmente en España y, por lo tanto, el escenario económico español tiene una influencia significativa en sus resultados. Sin perjuicio de lo anterior, el Grupo tiene arrendados o arrendará sus inmuebles, una vez reformados o construidos, a operadores que realicen su explotación como Alojamientos Urbanos Alternativos, una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En este sentido, los cambios que puedan producirse en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, en los tipos de interés, en la inflación, en la legislación fiscal, o cualesquiera cambios regulatorios y políticos que se produzcan, así como el nivel de confianza de los consumidores en la economía, entre otros factores, afectan considerablemente al mercado en el que opera el Grupo. Cualquier cambio desfavorable en relación con estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales podría traducirse en una ralentización, o incluso en una crisis del mercado en el que opera el Grupo.

Por otro lado, el Grupo está también expuesto a riesgos derivados de importantes disrupciones en la política internacional, nacional y regional. En primer lugar, el surgimiento en algunos estados miembros de partidos y movimientos políticos de ideología y prioridades contrarias a la Unión Europea podría afectar negativamente a la política y a la situación económica en la Zona Euro y en España. Además, la confianza de los inversores en la economía podría verse negativamente afectada por la incertidumbre derivada de resultados de procesos electorales u otros eventos políticos en la Zona Euro, lo que finalmente podría provocar cambios adversos en el marco regulatorio de aplicación. Asimismo, otros factores como tensiones internacionales; la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional; las tensiones geopolíticas en Oriente Medio; y las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo, podrían afectar negativamente a la situación económica global y europea.

A estos efectos, cualquier cambio adverso en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional podría tener un impacto negativo directo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los Alojamientos Urbanos Alternativos, y en el valor de los activos inmobiliarios, entre otros, y, como consecuencia, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la alta competencia en los Alojamientos Urbanos.

La actividad de los Alojamientos Urbanos es muy competitiva y es previsible que los inmuebles propiedad del Grupo que están arrendados para su explotación como tales se enfrenten a operadores con marcas establecidas y reconocidas, así como a operadores más pequeños locales. Los Alojamientos Urbanos suelen competir, entre otros aspectos, sobre la base del reconocimiento y reputación de la marca, por la ubicación, el precio, la calidad del alojamiento y las instalaciones en general.

Riesgo derivado del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria y de los Alojamientos Urbanos Alternativos del que se pueden derivar costes y responsabilidades no previstas para el Grupo.

La actividad inmobiliaria y de los Alojamientos Urbanos Alternativos se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los inmuebles para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los operadores.

Por otra parte, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, medioambiente, ordenación de la actividad turística, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, podría imponer al Grupo obligaciones asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluso con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones podrían dar lugar también a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si el Grupo es o no el causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones podrían influir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para arrendar o vender un inmueble de su propiedad.

Por lo tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia (europeos, españoles o del estado en el que se encuentre un inmueble propiedad del Grupo) podría hacer que el Grupo tuviera

que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que a su vez podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad.

Riesgo derivado de la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

El incumplimiento del requisito de permanencia de 3 años en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS. Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

La Sociedad y su filial DWOW han optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, de conformidad con la Ley de SOCIMI y, en consecuencia, están sujetas con carácter general a un tipo impositivo del 0% en la LIS. No obstante, la Sociedad o su filial podrían perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

(i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

(ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad o su filial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

(iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

(iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

(v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad o su filial DWOW no pudieran optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad o su filial DWOW no pudieran mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de SOCIMI) y de la interpretación de la misma realizada por el Grupo.

A la Sociedad y a su filial DWOW les aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMI. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI no es exhaustivo, y su aplicación a los casos concretos de cada SOCIMI ha requerido una intensa actividad interpretativa por parte de la Administración Tributaria a través de consultas escritas.

En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación de los organismos correspondientes) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en España o en cualquier otro país en el que el Grupo pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Asimismo, la gestión de las sociedades que integran el Grupo durante los años susceptibles de inspección tributaria (según lo dispuesto en la normativa tributaria aplicable) se ha realizado sobre la base de una interpretación del Grupo de la normativa fiscal aplicable. No obstante, en caso de que tales criterios interpretativos fueran cuestionados por la Administración Tributaria, podrían ponerse de manifiesto riesgos en materia tributaria, que podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 28 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI, con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

Riesgo relativo a la limitación de la capacidad del Grupo para realizar nuevas inversiones al requerir el régimen de SOCIMI la distribución obligatoria de una parte significativa de los beneficios de la Sociedad.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria beneficios entre sus accionistas. En concreto, con carácter anual, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas, y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

En estas circunstancias, los inversores deben tener en cuenta que el Grupo podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a inversiones (viéndose obligada a distribuir el resto), lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra del mismo.

2.23.6. Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad.

Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.

Si bien ALL IRON RE I tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco Santander como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones de la Sociedad, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados regulados. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

Riesgo derivado de la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Las acciones de ALL IRON RE I que se van a negociar en el MAB-SOCIMI pueden presentar una elevada volatilidad. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Sociedad y en el sector en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y sobre la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) operaciones de venta que los accionistas de la Sociedad puedan realizar de sus acciones en el futuro; así como (iv) un reducido volumen de contratación de las acciones, podrían tener un impacto negativo

en el precio de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de 57.182.200 euros, representado por 5.718.220 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 2.4.1 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 23 de junio de 2020 acordó, en su punto 9 del orden del día, solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación, así como aquellas que se emitieran entre la fecha de este acuerdo y la fecha de incorporación al MAB. Dicha Junta General también acordó delegar en el Consejo de Administración las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros para solicitar en nombre y representación de la Sociedad la incorporación de la totalidad de las acciones en el MAB-SOCIMI.

Está previsto que la totalidad de las acciones de ALL IRON RE I sean incorporadas al MAB-SOCIMI.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones de ALL IRON RE I en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, habiéndose realizado las ampliaciones de capital previas descritas en el apartado 2.4.1. de este Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como se ha señalado en el apartado 2.19 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 112. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 3.668.400 acciones (64,15% del capital), cuyo

valor asciende a 36.684.000 euros tomando en consideración el precio de referencia de 10,00 euros por acción fijado por el Consejo de Administración, en la sesión celebrada el 25 de junio de 2020, para la incorporación al MAB-SOCIMI.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, así como por cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las anteriores.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus Entidades Participantes.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Sociedad son acciones ordinarias (no existe otro tipo de acciones en la Sociedad) y todas gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente y los Estatutos Sociales de ALL IRON RE I:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones, y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 anterior.

- *Derecho de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación a su celebración, lo que podrán

acreditar 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.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto, previendo los Estatutos Sociales en su artículo 18 que todos los accionistas podrán ser representados en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, mediante una autorización escrita y firmada por el accionista ausente, o bien por medios de comunicación a distancia que cumplan los requisitos establecidos en la ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia, especificando la Junta en la que va a ser representado, a salvo de lo establecido en los artículos 185 y 187 de la LSC.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones en el MAB-SOCIMI, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 11 de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

> *"**ARTICULO 11.-** Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

Transmisión en caso de cambio de control. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

La Sociedad y los accionistas de la misma a la fecha del presente Documento Informativo tienen suscrito un contrato de inversión y de accionistas que, con efectos en la fecha en que se produzca la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB se dará por terminado y sin efectos, salvo el compromiso de los accionistas a ejecutar los derechos de voto en las Juntas Generales de forma favorable a la adopción de los acuerdos siguientes:

(i) La designación de al menos 2 miembros del Consejo de Administración de entre los candidatos propuestos a instancias del Gestor.

(ii) La designación de al menos 3 miembros del Consejo de Administración de entre los candidatos propuestos por los accionistas All Iron Portfolio 2017, S.L., D. Ander Michelena Llorente, Langarica, S.A. y Derlian, S.L..

(iii) La designación de candidatos que pudieran ser propuestos por los restantes accionistas de la Sociedad distintos de los indicados en el punto (ii) anterior, atendiendo a su participación accionarial individual o agrupada, hasta completar el número de consejeros de la Sociedad una vez designados los referidos en los puntos (i) y (ii) anteriores.

En todo caso el compromiso anterior de los accionistas de la Sociedad a efectos del ejercicio de los derechos de voto se mantendrá en tanto ostenten tal condición y respecto de las acciones de las que en cada momento sean titulares, sin que en ningún caso el referido compromiso (i) suponga la asunción de limitación o restricción alguna para la transmisión o adquisición de acciones de la Sociedad, ni (ii) constituya o pueda entenderse como pacto o actuación concertada de los firmantes del contrato de inversión y accionistas en relación con la gestión o administración de la Sociedad.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.

De conformidad con el artículo 1.7 del apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, los 5 accionistas principales, así como, D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, directamente y a través de su participada al 100% Bikiak Capital, S.L.), Derlian, S.L. (consejero de la Sociedad), D. Eloy García-Borreguero Melero (consejero de la Sociedad), D. Pedro Luis Uriarte Santamarina (consejero de la Sociedad), y D. Jon Uriarte Uranga (consejero de la Sociedad), se han comprometido a no transmitir o enajenar de cualquiera otra forma sus acciones de la Sociedad, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Se consideran accionistas principales, en los términos de la Circular del MAB 2/2018, aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Estos 5 accionistas, tal y como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, son Langarica, S.A., All Iron Portfolio 2017, S.L., D. Ander Michelena Llorente (consejero de la Sociedad), Markline Limited, y Talaia Project, S.L.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 11 de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior y es el siguiente:

"ARTICULO 11.- Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisión en caso de cambio de control. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"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.

Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% 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 MAB."

c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 30.- Comunicación de pactos parasociales.

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

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 Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**")".*

d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 31 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 31.- Exclusión de negociación en el MAB.

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean incorporadas a negociación en el MAB, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo a los criterios previstos en la

regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del MAB."

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 14 a 22):

a) Convocatoria.

La Junta General, ordinaria y extraordinaria, deberá ser convocada, con un mes de antelación a la fecha señalada para su celebración, por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la forma y con el contenido mínimo previstos por la LSC.

En la convocatoria se expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión, y el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, así como la identidad y el cargo de la persona o personas que realicen la comunicación. Igualmente en la convocatoria se señalará el día en que si procediera se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar por lo menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.

Todo ello a no ser que la ley aplicable establezca una antelación o una forma de convocatoria distinta para casos especiales, en cuyo caso habrá que cumplir los requisitos que la ley disponga.

b) Quorum de constitución.

La Junta General, tanto ordinaria como extraordinaria, se constituirá válidamente en primera convocatoria cuando los accionistas, presentes o representados, sean titulares al menos del 25% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, la Junta quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital social y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de preferencia de nuevas acciones, la fijación del número de miembros del consejo de administración, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean al menos el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

Todo ello a no ser que la ley aplicable establezca quórums de asistencia distinta para casos especiales, en cuyo caso habrá que cumplir los requisitos que la ley disponga.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Junta General de accionistas se entenderá convocada y quedará válidamente constituida con el carácter de universal para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

c) Asistencia a la Junta.

Podrán asistir a la junta general todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar 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.

Será posible asistir a la Junta General por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del Consejo de Administración, haya habilitado tales medios. Para ello, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el Consejo de Administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta.

Los administradores deberán asistir a la Junta General, pudiendo la misma excusar la asistencia por justa causa.

d) Derecho de representación.

Todos los accionistas podrán ser representados en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, mediante autorización escrita y firmada por el accionista ausente, o bien por medios de comunicación a distancia que cumplan los requisitos establecidos en la ley para el ejercicio del derecho del voto a distancia, especificando en la Junta en la que va a ser representado, a salvo de lo establecido en los artículos 185 y 187 de la LSC.

e) Presidencia, celebración y acta de la Junta General.

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General quienes lo sean del Consejo de Administración, pudiendo ser sustituidos por las personas que la Junta designe.

Las deliberaciones de la Junta serán dirigidas por el Presidente quien, tras exponer cada uno de los puntos del orden del día explicando su contenido y motivación, dará la palabra a los demás asistentes a la Junta y, moderando el debate, otorgará los turnos de réplica que estime oportunos y someterá finalmente a votación la propuesta que corresponda.

Las actas de cada reunión podrán ser aprobadas por la propia Junta General a continuación de haberse celebrado ésta y en su defecto dentro del plazo de 15 días por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. El acta aprobada en cualquiera de las dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

f) Adopción de acuerdos.

Los acuerdos adoptados en la Junta General serán obligatorios para todos los accionistas, incluso para los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, sin perjuicio de los derechos que la LSC les confiere.

Cada acción confiere derecho a un voto, y las resoluciones de la Junta General serán adoptadas por mayoría simple de votos de los accionistas presentes o representados.

No obstante para la adopción de los acuerdos que se refieren al aumento o la reducción del capital social y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de preferencia de nuevas acciones, la fijación del número de miembros del Consejo de Administración así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado en la Junta General supera el 50%, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta del capital presente o representado. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

Todo ello a no ser que la ley aplicable establezca mayorías distintas para casos especiales, en cuyo caso habrá que cumplir los requisitos que la ley disponga.

En la página web de la Sociedad (www.allironresocimi.com) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

Con fecha 24 de julio de 2020, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con Banco Santander (el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil (así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan) (las "**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de

compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 100.000 euros en efectivo y 10.000 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 100.000 euros tomando en consideración el primer precio de referencia de 10,00 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 30 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

Información sobre buen gobierno corporativo de la Sociedad.

Tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó, en su reunión celebrada el 27 de julio de 2020, el Reglamento Interno de Conducta.

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

Información sobre la autorización al Consejo de Administración para que pueda aumentar el capital social.

Con fecha 23 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad acordó:

(i) Bajo el punto 13 de su orden del día, facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b), para, sin previa consulta a la Junta General de Accionistas, aumentar el capital social hasta la mitad del capital de la Sociedad (que asciende a 5.718.220 acciones), en el plazo máximo de cinco años desde la Junta General, en una o varias veces y en la oportunidad, cuantía y condiciones que en cada caso libremente decida.

(ii) Bajo el punto 14 de su orden del día, delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y conforme a lo dispuesto en los artículos 286 y 297 de la LSC y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, la facultad de emitir obligaciones y cualesquiera otros valores de naturaleza análoga, convertibles (incluyendo contingentemente) en acciones de nueva emisión de la Sociedad o canjeables (incluyendo contingentemente) en acciones en circulación de la Sociedad, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones, bien de nueva emisión o bien ya en circulación.

Al amparo de esta delegación el Consejo de Administración podrá emitir los valores indicados en el párrafo anterior por un importe máximo conforme al cual (i) los aumentos de capital realizados en virtud de esta delegación no excedan, en importe nominal, del 50% del capital social en la fecha del acuerdo de delegación y (ii) dichos aumentos, sumados a los aumentos que, en su caso, se hubieran acordado al amparo de otras autorizaciones propuestas por el Consejo de Administración a la Junta General de accionistas conforme a lo previsto en el artículo 297.1.b) de la LSC, no excedan, en importe nominal, del 50% del capital social en la fecha de efectividad de ambas delegaciones.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

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

ALL IRON firmó el 22 de junio de 2020 un contrato con VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular del MAB 2/2018. En dicha circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

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

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 4 de octubre de 2013 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1, con N.I.F. B-86790110, y domicilio a estos efectos en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., con domicilio en Paseo de la Castellana 81, 2ª planta, 28046 Madrid, y N.I.F. A86317567, ha emitido con fecha 15 de junio de 2020 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 (dicho informe se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo).

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

(i) Baker McKenzie Madrid, S.L.P., con N.I.F. B81346140 y domicilio social en calle José Ortega y Gasset 29, edificio Beatriz, 28006 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en el proceso de incorporación en el MAB y ha realizado un informe de *due diligence* legal de las sociedades españolas del Grupo.

(ii) Hegymegi-Barakonyi és Társa Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda, con domicilio social en calle Dorottya utca 6, 1051 Budapest (Hungría), ha realizado un informe de *due diligence* legal de la sociedad húngara del Grupo.

(iii) Ernst & Young Abogados, S.L.P. con N.I.F. B28266526 y domicilio social en calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, ha realizado un informe de *due diligence* fiscal del Grupo.

(iv) Ernst & Young, S.L., con N.I.F. B78970506 y domicilio social en calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, ha prestado servicios de auditoría.

(v) Crowe Advisory SP, S.L., con N.I.F. B87122396 y domicilio social en Paseo de la Castellana 170, planta 7, 28046 Madrid, ha realizado un informe de due diligence financiero del Grupo, y emite un informe de comfort letter sobre las cifras incluidas en el presente Documento Informativo.

(vi) Banco Santander, S.A., con N.I.F. A39000013 y domicilio social en Paseo de Pereda 9-12, 39004 Santander, como Proveedor de Liquidez, y entidad agente.

(vii) Santander Investment, S.A., con N.I.F. A08161507 y domicilio social en Avenida de Cantabria s/n, Ciudad Financiera Grupo Santander, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), como entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
(anteriormente denominada LANDAILDE, S.L.)
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

Building a better working world

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LANDAILDE, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LANDAILDE, S.L.) (la Sociedad) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Domicilio Social: C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene registrado en el balance abreviado inversiones inmobiliarias por importe de 45.116 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor neto contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en particular, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados, la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados en los cálculos.
- Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria abreviada de la Sociedad requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/09010 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL, email=Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.05.22 20:22:52 +02'00'

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

22 de mayo de 2020

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LANDAILDE, S.L.)

Cuentas Anuales Abreviadas
Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Landailde, S.L.)
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

ÍNDICE

- Balance abreviado a 31 de diciembre de 2019.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Landailde, S.L.)
Balance abreviado a 31 de diciembre 2019 (cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Notas	2019	2018 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**63.583.059**	**15.827.117**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**45.115.977**	**15.793.421**
Terrenos y construcciones		45.115.977	15.793.421
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	**6**	**18.276.372**	**-**
Inversiones financieras a largo plazo	**6**	**190.348**	**33.333**
Activos por impuesto diferido	**10.2**	**362**	**362**
ACTIVO CORRIENTE		**8.146.868**	**3.762.198**
Existencias		**206.391**	**500.061**
Anticipos de proveedores	**6**	206.391	500.061
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**191.894**	**100.718**
Clientes por ventas y prestación de servicios	**6**	4.352	**-**
Otros créditos con las administraciones públicas	**10**	187.542	100.718
Inversiones financieras a corto plazo	**6**	**1.787.074**	**1.503.220**
Otros activos financieros		1.787.074	1.503.220
Periodificaciones a corto plazo		**25.020**	**105.685**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**7**	**5.936.489**	**1.552.514**
Tesorería		5.936.489	1.552.514
TOTAL ACTIVO		**71.729.927**	**19.589.315**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2019	2018 (*)
PATRIMONIO NETO		**50.134.011**	**11.463.285**
FONDOS PROPIOS		**50.134.011**	**11.463.285**
Capital	**8.1**	**51.039.194**	**11.442.438**
Capital escriturado		51.039.194	11.442.438
Reservas	**8.2**	**2.193**	**-**
Reserva legal		2.193	**-**
Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(1.087)**	**(1.087)**
Resultado del ejercicio	**3**	**(906.289)**	**21.934**
PASIVO NO CORRIENTE		**20.034.091**	**7.784.683**
Deudas a largo plazo		**20.034.091**	**7.784.683**
Deudas con entidades de crédito	**9.1**	19.826.297	7.751.350
Otros pasivos financieros	**9.2**	207.794	33.333
PASIVO CORRIENTE		**1.561.825**	**341.347**
Deudas a corto plazo		**159.828**	**58.712**
Deudas con entidades de crédito	**9.1**	146.259	58.712
Otras deudas a corto plazo	**9.2**	13.569	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.401.998**	**282.635**
Proveedores	**9.2**	107.063	277.779
Acreedores varios	**9.2**	1.294.270	3.867
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**10**	665	989
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**71.729.927**	**19.589.315**

(*) Cifras reexpresadas según se indica en la Nota 2.4

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (cifras expresadas en euros)

	Notas	2019	2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**11.1**	**500.686**	**153.226**
Prestación de servicios		500.686	153.226
Trabajos realizados por la empresa para su activo	**11.2**	**3.597.005**	**649.941**
Otros gastos de explotación		**(4.659.636)**	**(873.101)**
Servicios exteriores	**11.2**	(4.069.104)	(821.501)
Tributos		(590.532)	(51.600)
Amortización del inmovilizado	**5**	**(28.648)**	**(21.520)**
Otros Resultados		**-**	**(284)**
Gastos excepcionales		-	(386)
Ingresos Excepcionales.		-	102
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(590.593)**	**(91.738)**
Gastos financieros	**11.3**	**(347.643)**	**113.759**
Por deudas con terceros		(347.643)	113.759
Ingresos financieros	**11.4**	**31.947**	**-**
Por deudas con terceros		31.947	-
Diferencias de cambio		**-**	**(87)**
RESULTADO FINANCIERO		**(315.696)**	**113.672**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(906.289)**	**21.934**
Impuesto sobre beneficios	**10.1**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(906.289)**	**21.934**

(*) Cifras reexpresadas según se indica en la Nota 2.4

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

All Iron RE I Socimi, S.A. (anteriormente denominada Landailde, S.L.) (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada el 11 de octubre de 2017, por un período de tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada ante al Ilustre Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de octubre de 2017 en el tomo nº 36.496, folio 90, sección 8, hoja M-655592.

El 28 de junio de 2019 la Sociedad cambió su denominación social a All Iron RE I Socimi, S.A. mediante aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas.

A 31 de diciembre de 2019, su domicilio social se encuentra en la calle Huertas 11, en Madrid. A fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, el domicilio social de la compañía, se encuentra en la calle María de Molina 54, Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1).

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anóminas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requsitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI, o la norma que la sustituya. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC o la norma que sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendíendose como tales aquellas que en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro, la cual corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4.8).

La sociedad con fecha 20 de marzo de 2019 firmó un contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestion S.L. Las comisiones pactadas en dicho contrato son las siguientes:

- Comisión de gestión: La Comisión de Gestión será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

- Comisión por desempeño: La Comisión por Desempeño será un importe equivalente al mayor entre:

a) 10% de *carry* con Full Catch up de los activos en rentabilidad de la Sociedad cuando en su conjunto superen el 5% de rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (*Equity*) realizada en dichos activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos, incluso cuando dichos activos no estén en explotación.

Por tanto, la Compañía obtendría en primer lugar hasta el 5% de rentabilidad sobre la inversión en capital de todos los activos en rentabilidad y, a partir de que la Sociedad haya obtenido dicho 5% de rentabilidad, el Gestor percibiría el exceso sobre el 5% hasta que el Gestor haya obtenido un 10% del total de la rentabilidad de la inversión en capital (incluyendo el 5% inicial), y, una vez obtenido el 10%, el exceso de rentabilidad se distribuiría en una proporción de 90% para la Sociedad y 10% para el Gestor. Es decir, el primer 5% de rentabilidad se quedaría en la Sociedad, el 0,56% siguiente se asignaría al Gestor, y el exceso sobre el 5,56% se repartiría 90%/10% entre Sociedad y Gestor.

b) 20% de *carry* con full Catch up de todos los activos en cartera con un Hurdle del 5% sobre rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (*Equity*) realizada en todos los activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos. Y un 30% de *carry* a partir del 8% de rentabilidad.

1.1 Régimen SOCIMI

El 25 de septiembre de 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2018, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En consecuencia, la Sociedad procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2018.

La Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019 están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019 se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas Cuentas Anuales Abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los accionistas de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio 2018 (ver nota 2.4).

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad han encargado a Savills Aguirre Newman la realización de una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión inmobiliaria y que utilicen una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo y considerando las condiciones actuales del mercado siguiendo las directrices del Royal Institution of Chartered Surveyors (Nota 5).

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 25 de septiembre de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

2.4 Corrección de cifras comparativas

En el ejercicio 2019 y con el objetivo de mostrar unos estados financieros comparables con el ejercicio 2018, se han reclasificado algunas partidas de las cuentas anuales del ejercicio 2018. Entre ellas, se han clasificado los inmovilizados materiales como inversiones inmobiliarias por su propia naturaleza. Asimismo, se ha ajustado la contabilización a coste amortizado de los prestamos en vigor a 31 de diciembre de 2018, entre otros ajustes.

El detalle de corrección de las cifras comparativas es como sigue:

	2018 según cuentas anuales formuladas	Reclasificaciones	2018 mostrado como información comparativa del 2019
Activo			
Inmovilizado material	**15.791.319**	**-15.791.319**	**0**
Terrenos y construcciones	15.791.319	-15.791.319	**0**
Inversiones inmobiliarias	**0**	**15.793.421**	**15.793.421**
Terrenos y construcciones	0	15.793.421	15.793.421
Inversiones financieras a largo plazo	**0**	**33.333**	**33.333**
Existencias	**0**	**500.061**	**500.061**
Anticipos de proveedores	0	**500.061**	500.061
Inversiones financieras a corto plazo	**2.184.089**	**-680.869**	**1.503.220**
Otros activos financieros	2.184.089	-680.869	1.503.220
Periodificaciones a corto plazo	**25.023**	**80.662**	**105.685**
Pasivo			
Deudas a largo plazo	7.987.124	**-202.441**	**7.784.683**
Deudas con entidades de crédito	7.987.124	-235.774	7.751.350
Otros pasivos financieros	0	33.333	33.333
Deudas a corto plazo	**55.422**	**3.290**	**58.712**
Deudas con entidades de crédito	55.422	3.290	58.712
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**148.194**	**134.441**	**282.635**
Proveedores	143.338	134.441	277.779
Cuenta de pérdidas y ganancias			
Trabajos realizados por la empresa para su activo	**647.839**	**2.102**	**649.941**
Otros gastos de explotación	**-749.749**	**-123.352**	**-873.101**
Servicios exteriores	-698.149	-123.352	-821.501
Gastos financieros	**-7.491**	**121.250**	**113.759**
Por deudas con terceros	-7.491	121.250	113.759

En el ejercicio 2018, se clasificaron los activos en propiedad como inmovilizado material y se ha reclasificado a inversiones inmobiliarias dado que se trata de activos que están destinados al arrendamiento.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Fianzas: Se han registrado como partidas a cobrar y a pagar las fianzas del edificio de Madrid. Por un lado, por el montante que se debe al arrendatario de las fianzas depositadas y por otro lado como cuenta a cobrar por el importe depositado en el IVIMA.

Inversiones financieras a corto plazo: Se reclasifica un importe de 500 miles de euros a anticipos a proveedores. Se trata de las arras depositadas para la compraventa de la Sociedad Húngara Tordai es Tarsai KFT.

Proveedores: Se trata del reconocimiento de una factura relacionada con las obras del edificio de Vitoria que se registró en 2019. Se contabiliza y se lleva la correspondiente parte del gasto y activación de activo a 2018.

El resto de importes reclasificados en 2018 están relacionados con la adaptación de los préstamos hipotecarios a coste amortizado.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019, formulada por el consejo de administración y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (pérdidas)	(906.289)
	(906.289)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(906.289)
	(906.289)

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a la Junta General de Accionistas (Nota 8.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste de las inversiones inmobilairias adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Mobiliario	5 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

ganancias abreviada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido. Esta diferencia no resulta significativa a los efectos de preparación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Para las inversiones en empresas del grupo se consideran, cuando resultan aplicables, los criterios incluidos en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo y, para determinar el coste de la combinación, los establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios (Nota 4.13).

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo.

4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En este sentido, la Sociedad considera, en todo caso, que los instrumentos se han deteriorado ante una caída de un año y medio y de un 40% de su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido. Esta diferencia no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales abreviadas.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance abreviado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.8 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2019 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos Accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el Régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.9 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

4.10 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.12 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.13 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial (*)	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2019			
Coste			
Terrenos	8.270.090	15.535.899	23.805.989
Construcciones	1.432.442	-	1.432.442
Construcciones en curso	6.112.409	13.815.305	19.927.714
Amortización acumulada	(21.520)	(28.648)	(50.168)
Valor neto contable	**15.793.421**	**29.322.556**	**45.115.977**

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final (*)
Ejercicio 2018			
Coste			
Terrenos	-	8.270.090	8.270.090
Construcciones	-	1.432.442	1.432.442
Construcciones en curso	-	6.112.409	6.112.409
Amortización acumulada	-	(21.520)	(21.520)
Valor neto contable	**-**	**15.793.421**	**15.793.421**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

Las altas del ejercicio se deben principalmente a las adquisiciones de inmuebles realizadas en Valencia y Bilbao. El día 5 de septiembre de 2019 la Sociedad adquirió el inmueble situado en la Avenida del Oeste 48 (Valencia) por un importe de 25.000.000 euros. El 15 de noviembre de 2019, la Sociedad adquirió un inmueble situado en Alameda de Recalde 1 (Bilbao), por un importe de 500.000 euros. Además, durante el ejercicio se han activado costes directamente ligados con la compraventa y puesta en funcionamiento de ambos activos, así como para el activo de Vitoria adquirido en 2018 por un importe total de 3.385 miles de euros (Nota 11.3)

Durante el ejercicio 2018, se adquirieron dos inmuebles en Madrid y Vitoria. El día 26 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió el inmueble situado en la calle Matilde Landa 22 (Madrid), por un importe de 3.060.000 euros. El 28 de noviembre de 2018 la Sociedad adquirió el inmueble situado en la Avenida Gasteiz 45 (Vitoria-Gasteiz), por un importe de 12.105.000 euros. Además, durante el ejercicio se activaron costes directamente ligados con la compraventa y puesta en funcionamiento de ambos activos que suman un importe total de 647.839 euros (Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

De las inversiones inmobiliarias, dos de los activos se encuentran a día de hoy arrendados:

1, Edificio Matilde Landa 22, Madrid: Se encuentra íntegramente arrendado a un tercero que explota el edificio como apartamentos turísticos.

2. Edificio Avenida del Oeste 48, Valencia: El edificio, actualmente es un edificio de oficinas. A cierre de 2019 el edificio tenía 75 contratos de arrendamiento en vigor equivalentes a un 75% de ocupación. Las rentas equivalentes a un año de los contratos a cierre de 2019 es de 900

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

miles de euros. A principios del ejercicio 2021 está previsto el inicio de las obras de reforma del edificio.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se ha realizado una valoración de los activos de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

El detalle de la valoración es el que sigue:

Fecha adquisición	Identificación	Valoración (euros)
26/03/2018	Edificio 4 torres	3.870.000
28/11/2018	Edificio Gasteiz	16.700.000
05/11/2019	Edificio Valencia	27.890.000
11/11/2019	Edificio Bilbao	776.450

El activo de Madrid tiene concedido un préstamo con garantía hipotecaria formalizado con Cara Rural de Navarra (nota 9.1).

El activo de Vitoria tiene concedido un préstamo con garantía hipotecaria formalizado con el Banco Santander (nota 9.1).

El activo de Valencia tiene concedido un préstamo con garantía hipotecaria formalizado con el Banco Santander (nota 9.1).

El detalle de los activos inmobiliarios en propiedad a 31 de diciembre de 2019 es el que sigue:

Fecha adquisición	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Metros cuadrados	Uso
26/03/2018	Activo propiedad	Edificio 4 torres	Matilde Landa 22, Madrid	1.934 m²	Apartamentos turísticos
28/11/2018	Activo propiedad	Edificio Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	10.401 m²	Hotelero
05/11/2019	Activo propiedad	Edificio Valencia	Avenida del Oeste 48, Valencia	13.908 m²	Oficinas
11/11/2019	Activo propiedad	Edificio Bilbao	Alameda de recalde 1, Bilbao	235 m²	Apartamentos turísticos

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2019 y 2018 es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2019	2018 (*)	2019	2018 (*)	2019	2018 (*)
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	18.276.372	-	-	-	18.276.372	-
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	190.348	33.333	190.348	33.333
	18.276.372	**-**	**190.348**	**33.333**	**18.466.720**	**33.333**
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.997.817	2.003.281	1.997.817	2.003.281
	-	**-**	**1.997.817**	**2.003.281**	**1.997.817**	**2.003.281**
	18.276.372		**2.188.165**	**2.036.614**	**20.464.537**	**2.036.614**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

Estos importes se desglosan en el balance abreviado de la siguiente forma:

(Euros)	2019	2018 (*)
Activos financieros no corrientes:		
Instrumentos de patrimonio	15.680.497	-
Créditos a empresas del grupo	2.595.875	-
Fianzas entregadas y pagos anticipados	190.348	33.333
	18.466.720	**33.333**
Activos financieros corrientes:		
Anticipos de proveedores	206.391	500.061
Otros activos financieros	1.791.426	1.503.220
	1.997.817	**2.003.281**
	20.464.537	**2.036.614**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

(Euros)	Saldo inicial (*)	Altas	Saldo final
Ejercicio 2019			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	15.680.377	15.680.377
Depreciación de las inversiones	-	-	-
Valor neto contable	**-**	**15.680.377**	**15.680.377**

Las inversiones financieras en empresas del grupo, se componen del 100% de las participaciones compradas de una Sociedad Española, Dwow Hostelier S.L.U. en febrero de 2019 por importe de 3.200.000 euros y posteriores ampliaciones realizadas en dicha Sociedad por importe de 2.900.000 euros. Esta Sociedad, es propietaria de un activo en Paseo Heriz 38, San Sebastián y actualmente está arrendada a un tercero que lo explota como un hostel. Asimismo, esta Sociedad compro un activo en Córdoba el 21 de noviembre de 2019 formado por dos fincas en la Corredera de Santa Marta 9 y 11

Por otra parte, la Sociedad la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad húngara Tordai es Tarsai KFT, por importe de 9.580.377 euros. Esta Sociedad, es propietaria de un activo en la calle Dohany de 4.123 metros cuadrados de superficie.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Los detalles patrimoniales de las sociedades participadas se muestran a continuación:

Sociedad	Inversión	Participación	Capital	Reservas	Beneficio	Patrimonio neto
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	100%	2.903.006	801.324	255.757	3.960.087
Tordai es Tarsai KFT	9.580.377	100%	3.025.444	(87.792)	(74.810)	2.862.842
Depreciación de las inversiones	-		-	-	-	-
Valor neto contable	**15.680.377**		**5.928.450**	**713.532**	**180.947**	**6.822.929**

La sociedad Dwow Hostelier S.L.U. se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Sociedad Tordai es Tarsai cumple con los requisitos de Socimi en cuanto a reparto de resultados, por tanto se considera una participación apta a efectos del régimen de Socimi.

Los créditos a empresas del grupo corresponden en dos préstamos dirigidos a la Sociedad filial Tordai es Tarsai por importe de 2.595.875 euros y su correspondiente devengo de intereses.

Deterioro de las inversiones en empresas del grupo

No ha procedido realizar corrección valorativa por deterioro de las inversiones en empresas del grupo puesto que el valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2019 supera la inversión realizada en dichas Sociedades:

	Inversión	Patrimonio neto	Coste activos	Valoración activos	Plusvalía activos	PN+Plusvalía
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	3.960.087	3.677.182	7.010.000	3.332.818	7.292.905
Tordai es Tarsai KFT	9.580.377	2.862.842	5.335.026	15.480.000	10.144.974	13.007.816
Totales:	**15.680.377**	**6.822.929**	**9.012.208**	**22.490.000**	**13.477.792**	**20.300.721**

Fianzas entregadas y pagos anticipados

La cuenta de fianzas entregadas y pagos anticipados, principalmente corresponden a la fianza por arrendamiento del activo sito en Matilde Landa (Madrid) número 22 por importe de 33.333 euros (33.333 euros en 2018) y fianzas de contratos de arrendamiento de las oficinas del edificio de Avenida del Oeste 48, Valencia por importe de 157.015 euros (0 euros en 2018).

Otros activos financieros:

El 26 de noviembre de 2018 la Sociedad contrató una imposición a plazo fijo por importe de 1.500.000 euros con Banco Santander. Dicho depósito es renovable a un año.

Estos depósitos no cumplen con los requisitos para ser clasificados dentro del epígrafe de efectivo y otros líquidos equivalentes, principalmente a que su vencimiento en el momento de la contratación era superior a 3 meses, y devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de depósitos. El vencimiento de esta imposición bancaria es menor a un año.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Adicionalmente, con fecha 26 de mayo de 2019 la Sociedad concedió un préstamo a la Sociedad Kategora Investments, S.L.U. por importe de 300.000 euros y su correspondiente devengo de intereses. Dicho préstamo vence el 26 de mayo de 2020.

Anticipos de proveedores:

La Sociedad ha registrado un importe de 206.391 euros que principalmente corresponden a las arras confirmatorias por la adquisición de un edificio en Bilbao (155 miles de euros). Los anticipos de proveedores del ejercicio 2018 correspondían a las arras confirmatorias por la adquisición de un terreno en Budapest (Hungría) por importe de 500.000 euros y a provisiones de fondos.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Cuentas corrientes a la vista	5.936.489	1.552.514
	5.936.489	**1.552.514**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

8.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2017 el capital de la Sociedad estaba compuesto por 3.000 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 16 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.102.240 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de los créditos de los que son titulares All Iron Portfolio 2017, S.L. (945.858 euros), Ander Michelena Llorente (945.858 euros) y Langarica, S.A. (210.524 euros).

El 30 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.559.420 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una suscribiéndose por parte de All Iron Portfolio 2017, S.L. (1.151.739 euros), Ander Michelena Llorente (1.151.739 euros) y Langarica, S.A. (255.942 euros). Las acciones se encuentran inscritas y totalmente desembolsadas al 31 de diciembre de 2018.

El 31 de diciembre de 2018 la Sociedad aprobó la ampliación de capital de 6.777.778 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una por parte de All Iron Portfolio 2017, S.L. (2.150.000 euros), Ander Michelena Llorente (2.150.000 euros), Langarica, S.A. (477.778 euros) y Derlian, S.L. (2.000.000 euros). Dichas participaciones sociales han sido totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2018 e inscritas en el Registro Mercantil el 22 de enero de 2019.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 26.915.756 acciones de 1 euros de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos. Dicha ampliación ha sido inscritra en el registro mercantil con fecha 4 de septiembre de 2019.

Asimismo, con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad aprobó una nueva ampliación de capital por importe de 40.000.000 de acciones a 1 euro de valor por acción, de las cuales se suscribieron 12.681.000 acciones. Dicha ampliación fue inscrita en el registro mercantil con fecha 13 de diciembre de 2019. Dichas acciones fueron totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2019.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2019, el capital social estaba compuesto por 51.039.194 acciones de 1 euro de valor nominal ascendiendo a 51.039.194 euros (11.442.438 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, ascendiendo a 11.442.438 euros en 2018).

8.2 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

La Sociedad destinó 2.193 euros a reserva legal con cargo al resultado de 2018, por tanto, el saldo dotado a reserva legal a 31 de diciembre de 2019 está compuesto por ese importe.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2019:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Débitos y partidas a pagar	19.826.297	207.794	20.034.091
	19.826.297	**207.794**	**20.034.091**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Débitos y partidas a pagar	146.259	1.414.902	1.561.161
	146.259	**1.414.902**	**1.561.161**
	19.972.556	**1.622.696**	**21.595.252**

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total (*)
Ejercicio 2018:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Débitos y partidas a pagar	7.751.350	33.333	7.784.683
	7.751.350	**33.333**	**7.784.683**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Débitos y partidas a pagar	58.712	281.646	340.358
	58.712	**281.646**	**340.358**
	7.810.062	**314.979**	**8.125.041**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Estos importes se desglosan en el balance abreviado de la siguiente forma en los ejercicios 2019 y 2018:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2019:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	19.826.297	-	19.826.297
Otros pasivos financieros	-	207.794	207.794
	19.826.297	**207.794**	**20.034.091**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	146.259	13.569	1.951.483
Proveedores	-	107.063	107.063
Acreedores varios	-	1.294.270	1.294.270
	146.259	**1.414.902**	**1.561.161**
	19.972.556	**1.622.696**	**21.595.252**

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total (*)
Ejercicio 2018:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	7.751.350	-	7.751.350
Otros pasivos financieros (fianzas)	-	33.333	33.333
	7.751.350	**-**	**7.784.683**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	58.712	-	58.712
Proveedores	-	277.779	277.779
Acreedores varios	-	3.867	3.867
	58.712	**281.646**	**340.358**
	7.810.062	**314.979**	**8.125.041**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

9.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
A largo plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	20.335.770	7.983.833
Coste amortizado	(509.473)	(232.483)
A corto plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	146.259	58.712
	19.972.556	**7.810.062**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Los principales datos en relación con los préstamos con entidades de crédito al cierre del ejercicio son los siguientes:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 11.3)	
	2019	2018			2019	2018
Préstamos hipotecarios:						
Caja Rural de Navarra	1.929.529	1.990.046	04/10/2043	2.25%	44.284	7.491
Banco Santander	12.500.000	-	05/09/2029	2.40%	116.488	-
Banco Santander	6.052.500	6.052.500	28/11/2028	Euribor a 1 año + 2.25%	181.304	-
Coste amortizado	(509.473)	(232.483)				
Total	**19.972.556**	**7.810.062**			**342.076**	**7.491**

El 4 de octubre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el inmueble del edificio Matilde Landa con Caja Rural de Navarra por un importe total de 2.000.000 euros, con amortizaciones mensuales de 8.723 euros que incluyen principal más intereses devengados hasta el vencimiento fijado el 4 de octubre de 2043. El tipo de interés es de un 2.25% devengado mensualmente hasta el 4 de octubre de 2033, fecha a partir de la cual el tipo de interés será el Euribor a un año más 1.10%.

El 28 de noviembre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el hotel situado en Vitoria, con Banco Santander por importe máximo de 9.700.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 6.052.500 euros, quedando pendientes de entregra los restantes 3.647.500 euros condicionados a la ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 28 de noviembre de 2020, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas trimestrales siendo la última amortización por importe de 4.757.758 euros pagadera al vencimiento. El tipo de interés aplicable es de Euribor a 1 año + 2.25%.

El 5 de septiembre de 2019 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Valencia, con Banco Santander por importe máximo de 17.500.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 12.500.000 euros, quedando pendientes de entrega los restantes 5.000.000 euros condicionados a la obtención de licencia de obra y de ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 5 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas mensuales siendo la última amortización por importe de 12.500.000 euros pagadera al vencimiento. El tipo de interés aplicable es de un 2.40%.

El desglose por vencimiento de los préstamos es el siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
2019	-	60.516
2020	61.893	61.893
2021	761.799	761.799
2022	1.928.385	779.088
2023	2.362.353	796.768
2024	2.419.226	814.850
Más de 5 años	12.948.373	4.767.630
	20.482.029	**8.042.545**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

9.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
A corto plazo:		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	107.063	277.779
Acreedores varios	1.294.270	3.867
	1.401.333	**281.646**
	1.401.333	**281.646**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

El saldo de acreedores procede principalmente de las obras que se están realizando en el edificio de Vitoria y la comisión de gestión de All Iron Re Gestion S.L.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía 794 miles de euros de saldo con Balzola de las obras de Vitoria.

Por otra parte, la Sociedad tiene registradas unos saldos, correspondientes por un lado a los gastos de gestión con la Gestora All Iron RE Gestion S.L. por importe de 321 miles de euros (Nota 11.2) y y 85 miles de euros relativos a los gastos de gestión operativa y de contratos de arrendamiento del edificio de Valencia con All Iron Rentals S.L.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	187.542	100.718
	187.542	**100.718**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(665)	(989)
	(665)	**(989)**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2019			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(906.289)	(906.289)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	(906.289)	(906.289)
Diferencias permanentes	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(906.289)
Base imponible Régimen SOCIMI			(906.289)

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2018			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	23.934	-	23.934
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	23.934	-	23.934
Diferencias permanentes	284	-	284
Base imponible (resultado fiscal)			**24.218**
Base imponible Régimen SOCIMI			**24.218**

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es del 0%.

EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Existen reservas por importe de 2.193 euros. Estas reservas fueron dotadas a reserva legal como distribución del resultado de 2018, en el que se llevó el 10% de dicho resultado a reserva legal tal y como establece la Ley de Sociedades de Capital.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Año	Importe	Tipo gravamen
2019	-	0%
	-	

Año	Importe	Tipo gravamen
2018	19.740	0%
	19.740	

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

e) El 27 de junio de 2019 se acordó la distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien de naturaleza urbana para arrendamiento
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
3	05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
4	15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento regimen Socimi
Tordai es Tarsai KFT	19/02/2019	No acogida
Dwow Hostelier S.L.U	28/02/2019	01/01/2019

g) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% al que hace referencia la ley son los siguientes:

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien de naturaleza urbana para arrendamiento
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
3	05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
4	15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento regimen Socimi
Tordai es Tarsai KFT	19/02/2019	No acogida
Dwow Hostelier S.L.U	28/02/2019	01/01/2019

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial.

10.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	2019			
		Variaciones reflejadas en		
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	362	**-**	**-**	**362**

	2018			
		Variaciones reflejadas en		
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	362	**-**	**-**	**362**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe total de 1.450 euros en ambos años generadas en el ejercicio 2017. La Sociedad tiene activadas dichas bases imponibles negativas al haber sido generadas antes del acogimiento al Régimen de SOCIMI.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución de los ingresos de explotación de la Sociedad por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	500.686	153.226
	500.686	**153.226**

La totalidad de los ingresos correspondientes al 31 de diciembre de 2019 han sido realizados en el territorio nacional.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

11.2 Servicios Exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
Arrendamientos y canones	2.800	-
Reparaciones y conservación	23.539	-
Servicios profesionales independientes	3.174.410	610.316
Transportes	-	150
Primas de seguros	27.366	7.378
Servicios bancarios y similares	702.446	203.465
Publicidad y propaganda	2.926	-
Suministros y otros servicios	135.617	192
	4.069.104	**821.501**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

Dentro de la clasificación de gastos de servicios exteriores se encuentran recogidos 3.385.073 euros que han sido activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (647.839 en 2018) (Nota 5).

Adicionalmente en servicios exteriores se encuentran registradas las comisiones de gestión de la Sociedad Gestora, All Iron RE Gestión, S.L. por importe de 321 miles de euros (Nota 1).

11.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
Intereses por deudas con terceros		
Otros gastos financieros	5.567	-
Préstamos con entidades de crédito (Nota 10.1)	342.076	(113.759)
	347.643	**(113.759)**

(*) Saldos reexpresados según se indica en la Nota 2.4

11.5 Ingresos financieros

La cuenta de ingresos financieros, viene definida por intereses devengados y no cobrados de préstamos concedidos a dos sociedades.

Por una parte se trata de un préstamo a la Sociedad Kategora Investments por importe de 303.000 euros que ha devengado 11 miles de euros durante el ejercicio 2019 y que serán cobrados a su vencimiento en mayo de 2020.

Por otra parte, esta cuenta tiene reflejados 21 miles de euros de ingresos financieros devengados en 2019 y no cobrados en relación al préstamo entregado a la Sociedad del Grupo Húngara Tordai es Tarsai (Nota 12).

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en 2019 por importe de 85.000 euros en concepto de trabajos de gestión de activo y negociación de contratos de inquilinos del edificio de Valencia. Esta transacción se ha realizado con la Sociedad All Iron Rentals S.L. que no forma parte del grupo de All Iron RE I Socimi S.A.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

Se han realizado también transacciones con empresas vinculadas por importe de 321 miles de euros en concepto de contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestion S.L. Esta Sociedad no forma parte del grupo de All Iron RE I Socimi.

Por otra parte, se han formalizado préstamos con la empresa del grupo Tordai es Tarsar KFT por importe de 2.596 miles de euros (Nota 6). Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total a 21 miles de euros (Nota 11.4)

Las transacciones realizadas con partes vinculadas se han hecho a precio de mercado.

12.1 Administradores

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no mantiene saldos con los administradores, ni ha concedido retribución alguna a los mismos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no mantenía ningún compromiso en materia de pensiones o de seguros de vida respecto a los administadores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en dichos ejercicios.

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), a continuación se indican las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad comunicadas por los administradores de la misma:

Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente son partes vinculadas a las sociedades All Iron Rentals, S.L. sociedad con la que se ha realizado trabajos de operación de activos, y que Mikel Rodríguez Uranga, representante persona física de Derlian, S.L., es Director General de All Iron Rentals, S.L.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con fecha 20 de marzo de 2019 con All Iron RE Gestión, S.L., sociedad respecto de la que Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente tienen la consideración de partes vinculadas.

Finalmente, se hace constar que Pedro Luis Uriarte Santamarina y Pedro Luis Michelena Izquierdo tienen la consideración de personas vinculadas respecto de Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente, respectivamente.

13. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Estructura del personal

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha habido personas empleadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene un consejo de administración compuesto por 4 personas físicas (4 hombres) y una persona jurídica. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía 3 administradores solidarios (3 hombres).

14.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2019	2018
Servicios de auditoría	28.000	13.400
Otros servicios de verificación contable	3.400	-
	31.400	**13.400**

14.3 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

14.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2019	2018
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	33	51

(*) Saldos no auditados

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio no ha habido acontecimientos a destacar hasta la fecha formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, excepto por lo siguiente:

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar de manera significativa en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 1). En los meses de abril y mayo, la compañía ha acordado con el inquilino del inmueble de Matilde Landa en Madrid su acogimiento a lo previsto en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Asimismo, con fecha de febrero 2020 la Sociedad ha adquirido la finca colindante a la finca adquirida en noviembre de 2019 de Alameda de Recalde 1, Bilbao por 605 miles de euros.

DocuSign Envelope ID: 28AB5F93-D4A5-4BDF-B512-3EB30D9DB791

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

El consejo de administración ha formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas, que se incluyen en las páginas 1 a 34 anteriores, del ejercicio 2019 en su reunión del 22 de mayo de 2020, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Madrid, a 22 de mayo de 2020

DocuSigned by:
937D7A9DE7B5444...

Don Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:
8E960BD4094B4AE...

Don Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:
5BA3EC7A59F5448...

Don Pedro Luis Uriarte Santamarina

DocuSigned by:
864F0922046A4F7...

Don Pedro Luis Michelena Izquierdo
Presidente del consejo de administración

DocuSigned by:
7C79CCF4D8CA4E8...

Derlian, S.L.
P.p. Don Mikel Rodríguez Uranga

02670453S ANDER MICHELENA (R: A87934741)
Firmado digitalmente por 02670453S ANDER MICHELENA (R: A87934741)
Fecha: 2020.05.22 19:55:21 +02'00'

Don Ander Michelena Llorente
Secretario del consejo

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

LANDAILDE, S.L.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de LANDAILDE, S.L.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de LANDAILDE, S.L. (la Sociedad) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración del inmovilizado material

Descripción

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene registrado en el balance abreviado inmovilizado material por importe de 15.791 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor neto contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en particular, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados, la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados en los cálculos.
- Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria abreviada de la Sociedad requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2018, la correspondiente al ejercicio anterior, que tal y como se identifica en las cuentas anuales abreviadas adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas

revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/06067 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL, email=Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.05.22 21:20:10 +02'00'

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

22 de mayo de 2020

LANDAILDE, S.L.

Cuentas Anuales Abreviadas
Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

ÍNDICE

- Balance abreviado a 31 de diciembre de 2018.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

LANDAILDE, S.L.
Balance abreviado a 31 de diciembre 2018

ACTIVO	Notas	2018	2017 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**15.791.681**	**362**
Inmovilizado material	**Nota 5**	**15.791.319**	**-**
Terrenos y construcciones		15.791.319	-
Activos por impuesto diferido	**Nota 10.2**	**362**	**362**
ACTIVO CORRIENTE		**3.862.344**	**2.047**
Existencias		**-**	**9**
Anticipos de proveedores		-	9
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**100.718**	**-**
Otros créditos con las administraciones públicas	**Nota 10**	100.718	-
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 6**	**2.184.089**	**-**
Otros activos financieros		2.184.089	-
Periodificaciones a corto plazo		**25.023**	**-**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 7**	**1.552.514**	**2.038**
Tesorería		1.552.514	2.038
TOTAL ACTIVO		**19.654.025**	**2.409**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2018	2017 (*)
PATRIMONIO NETO		**11.463.285**	**1.913**
FONDOS PROPIOS	**Nota 8**	**11.463.285**	**1.913**
Capital		**11.442.438**	**3.000**
Capital escriturado		11.442.438	3.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(1.087)**	**-**
Resultado del ejercicio		**21.934**	**(1.087)**
PASIVO NO CORRIENTE		**7.987.124**	**-**
Deudas a largo plazo		**7.987.124**	**-**
Deudas con entidades de crédito	**Nota 9.1**	7.987.124	-
PASIVO CORRIENTE		**203.616**	**496**
Deudas a corto plazo		**55.422**	**-**
Deudas con entidades de crédito	**Nota 9.1**	55.422	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**148.194**	**496**
Proveedores	**Nota 9.1**	143.338	-
Acreedores varios	**Nota 9.1**	3.867	452
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 10**	989	44
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**19.654.025**	**2.409**

(*) Saldos no auditados

LANDAILDE, S.L.
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018	2017 (*)(**)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 11.1**	**153.226**	**-**
Prestación de servicios		153.226	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo.	**Nota 11.2**	**647.839**	**-**
Otros gastos de explotación		**(749.749)**	**(1.450)**
Servicios exteriores	**Nota 11.2**	(698.149)	(1.450)
Tributos		(51.600)	-
Amortización del inmovilizado	**Nota 5**	**(21.520)**	**-**
Otros Resultados		**(284)**	**-**
Gastos excepcionales		(386)	-
Ingresos Excepcionales.		102	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**29.512**	**(1.450)**
Gastos financieros	**Nota 11.3**	**(7.491)**	**-**
Por deudas con terceros		(7.491)	-
Diferencias de cambio		**(87)**	**-**
RESULTADO FINANCIERO		**(7.578)**	**-**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**21.934**	**(1.450)**
Impuesto sobre beneficios	**Nota 10**	**-**	**362**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**21.934**	**(1.087)**

(*) Saldos no auditados
(**)Las cifras del ejercicio 2017 deben observarse teniendo en cuenta que la Sociedad se constituyó el 11 de octubre de 2017.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

LANDAILDE, S.L. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada el 11 de octubre de 2017, por un período de tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada ante al Ilustre Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de octubre de 2017 en el tomonº 36.496, folio 90, sección 8, hoja M-655592.

El 30 de octubre de 2018 la Sociedad cambió su denominación social a LANDAILDE, S.L. mediante aprobación de la Junta General Extraordinaria de socios.

A 31 de diciembre de 2018, su domicilio social se encuentra en la calle Huertas 11, en Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1).

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anóminas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requsitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI, o la norma que la sustituya. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC o la norma que sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendíendose como tales aquellas que en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro, la cual corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4).

1.1 Régimen SOCIMI

El 25 de septiembre de 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2018, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales

requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En consecuencia, la Sociedad procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2018.

La Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en lascuentas anualesabreviadas correspondientes al ejercicio 2018están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Lascuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2018se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

EstasCuentas Anuales Abreviadas hansido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los Socios de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio 2017, las cuales corresponden al periodo iniciado e 11 de octubre de 2017 (momento en el cual la Sociedad fue constituída), y finalizado el 31 de diciembre de 2017, por lo tanto, a la hora de realizar la comparación entre las cuentas anuales abreviadas entre ambos ejercicios debe tenerse en consideración.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes.Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. La Sociedad ha adquirido su inmovilizado material durante el ejercicio 2018, por lo que existen incertidumbres respecto al posible deterioro de los mismos.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicarel régimen fiscal especial propio de lasSociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs),comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 25 de septiembre de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investmenttrusts" (REITs)europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienesinmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las quetambién se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversióninmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades deInversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas adistribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre,en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a laadquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana parasu arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs,REITs, Instituciones de

Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades deinversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activoen: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en unpaís con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de informacióntributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promociónse inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii)participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes,SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadaspor SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, quetengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturalezaurbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido paralas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución debeneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, yconjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de suactivo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estosrequisitos.

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de lasSOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos delcómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos enarrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años seextiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos oparticipaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50%del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una veztranscurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en estecaso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros ActivosAptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo dereinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercadoregulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE odel Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otropaís con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobreSociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, latributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos enlos que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo conel régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en elcaso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas conocasión de la

transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen delImpuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuotadel Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengadacon motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para lapromoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumplael período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las SociedadesAnónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicacióndel régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuandono se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos secumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fechade las presentes cuentas anuales abreviadas.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, es la siguiente:

(Euros)	2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (beneficio)	21.934
	21.934
Aplicación	
Reserva legal	2.194
Dividendos	19.740
	21.934

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a la Junta General de Socios(Nota 8.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anualesabreviadas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material,con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	50 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las

circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.Esta diferencia no resulta significativa a los efectos de preparación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo.

4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de lascuentas anualesabreviadas.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido. Esta diferencia no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales abreviadas.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance abreviado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.8 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras

ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2018 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el Régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.9 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

4.10 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.12 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2018			
Coste			
Terrenos	-	1.916.731	1.916.731
Construcciones	-	13.896.108	13.896.108
	-		
Amortización acumulada	-	(21.520)	(21.520)
Valor neto contable	**-**	**15.791.319**	**15.791.319**

Las altas del ejercicio se deben a dos adquisiciones de inmuebles realizadas en Madrid y Vitoria. El día 26 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió el inmueble situado en la calle Matilde Landa 22 (Madrid), por un importe de 3.060.000 euros. El 28 de noviembre de 2018 la Sociedad adquirió el inmueble situado en la Avenida Gasteiz 45 (Vitoria-Gasteiz), por un importe de 12.105.000 euros. Además, durante el ejercicio han activado costes directamente ligados con la compraventa y puesta en funcionamiento de ambos activos que suman un importe total de 647.839 euros (Nota 11.2).

Durante el ejericicio 2017 no hubo altas de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1 Préstamos y partidas a cobrar

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2018 y 2017es la siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros 2018	Total 2018	Créditos, derivados y otros 2017 (*)	Total 2017 (*)
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	-
	-	**-**	-	-
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.184.089	2.184.089	-	-
	2.184.089	**2.184.089**	**-**	**-**
	2.184.089	**2.184.089**	**-**	**-**

(*) Saldos no auditados

Estos importes se desglosan en el balance abreviado de la siguiente forma:

(Euros)	2018	2017 (*)
Activos financieros no corrientes:		
Fianzas entregadas y pagos anticipados	-	-
	-	-
Activos financieros corrientes:		
Otros activos financieros	2.184.089	9
	2.184.089	**9**
	2.184.089	**9**

(*) Saldos no auditados

Otros activos financieros:

El 26 de noviembre de 2018 la Sociedad contrató una imposición a plazo fijo por importe de 1.500.000 euros con Banco Santander.

Estos depósitos no cumplen con los requisitos para ser clasificados dentro del epígrafe de efectivo y otros líquidos equivalentes, principalmente a que su vencimiento en el momento de la contratación era superior a 3 meses, y devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de depósitos. El vencimiento de estaimposición bancaria es menor a un año.

Adicionalmente la Sociedad ha registrado un importe de 684.089 euros que principalmente corresponden a las arras confirmatorias por la adquisición de un terreno en Budapest (Hungría) por importe de 500.000 euros y a provisiones de fondos.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2018	2017 (*)
Cuentas corrientes a la vista	1.552.514	2.038
	1.552.514	**2.038**

(*) Saldos no auditados

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

8.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2017 el capital de la Sociedad estaba compuesto por 3.000participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 16 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.102.240 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de los créditos de los que son titulares AllIron Portfolio 2017, S.L. (945.858 euros), Ander Michelena Llorente (945.858 euros) y Langarica, S.A. (210.524 euros).

El 30 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.559.420 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una suscribiéndose por parte de

AllIron Portfolio 2017, S.L. (1.151.739 euros), Ander Michelena Llorente (1.151.739 euros) y Langarica, S.A. (255.942 euros). Las acciones se encuentran inscritas y totalmente desembolsadas al 31 de diciembre de 2018.

El 31 de diciembre de 2018 la Sociedad aprobó la ampliación de capital de 6.777.778 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una por parte de AllIron Portfolio 2017, S.L. (2.150.000 euros), Ander Michelena Llorente (2.150.000 euros), Langarica, S.A. (477.778 euros) y Derlian, S.L. (2.000.000 euros). Dichas participaciones sociales han sido totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2018 e inscritas en el Registro Mercantil el 22 de enero de 2019.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba compuesto por 11.442.438 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, ascendiendo a 11.442.438 euros.

El detalle de los socios y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

	2018	2017
Q-Prime	-	100%
All Iron Portfolio 2017, S.L.	37%	-
Ander Michelena Llorente	37%	-
Derlian, S.L.	18%	-
Langarica, S.A.	8%	-
	100%	**-**

8.2Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los sociosy sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

La Sociedad obtuvo pérdidas en el ejercicio 2017, por lo que no tiene dotada la reserva legal a 31 de diciembre de 2018.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2018:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Débitos y partidas a pagar	7.987.124	-	7.987.124
	7.987.124		**7.987.124**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Débitos y partidas a pagar	55.422	147.205	202.627
	55.422	**147.205**	**202.627**
	8.042.546	**147.205**	**8.189.751**

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total (*)
Ejercicio 2017:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Débitos y partidas a pagar	-	-	-
	-	**-**	**-**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Débitos y partidas a pagar	-	452	452

	-	452	452
	-	452	452

(*) Saldos no auditados

Estos importes se desglosan en el balance abreviado de la siguiente forma en los ejercicios 2018 y 2017:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2018:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	7.987.124	-	7.987.124
	7.987.124	**-**	**7.987.124**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	55.422	-	55.422
Proveedores	-	143.338	143.338
Acreedores varios	-	3.867	3.867
	55.422	**147.205**	**202.627**
	8.042.546	**147.205**	**8.189.751**

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total (*)
Ejercicio 2017:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-
	-	**-**	**-**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	-	-	-
Proveedores	-	-	-
Acreedores varios	-	452	452
	-	**452**	**452**
	-	**452**	**452**

(*) Saldos no auditados

9.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembrees el siguiente:

(Euros)	2018	2017 (*)
A largo plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	7.987.124	-
A corto plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	55.422	-
	8.042.546	**-**

(*) Saldos no auditados

Los principales datos en relación con los préstamos con entidades de crédito al cierre del ejercicio son los siguientes:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés (*)	Gastos financieros devengados (Nota 11.3)	
	2018	2017 (*)			2018	2017 (*)
Ejercicio 2018:						
Préstamos hipotecarios:						
Caja Rural de Navarra	1.990.046	-	04/10/2043	2.25%	7.491	-

Banco Santander	6.052.500	-	28/11/2028	Euribor a 1 año + 2.25%	-	-
Total Valor Nominal	**8.042.546**	**-**			**7.491**	**-**

(*) Saldos no auditados

El 4 de octubre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el inmueble del edificio Matilde Landa con Caja Rural de Navarra por un importe total de 2.000.000 euros, con amortizaciones mensuales de8.723 euros que incluyen principal más interesesdevengados hasta el vencimiento fijado el 4 de octubre de 2043. El tipo de interés es de un 2.25% devengado mensualmente hasta el 4 de octubre de 2033, fecha a partir de la cual el tipo de interés será el Euribor a un año más 1.10%. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascienden a 7.491 euros y no hay intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018.

El 28 de noviembre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el hotel situado en Vitoria, con Banco Santander por importe máximo de 9.700.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 6.052.500 euros, quedando pendientes de entregra los restantes 3.647.500 euros condicionados a la ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 28 de noviembre de 2020, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas trimestrales siendo la última amortización por importe de 4.757.758 euros pagadera al vencimiento. El tipo de interés aplicable es de Euribor a 1 año + 2.25%.

El desglose por vencimiento del préstamo es el siguiente:

(Euros)	2018
2019	55.422
2020	61.777
2021	761.678
2022	778.966
2023	796.643
Más de 5 años	5.588.060
	8.042.546

9.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2018	2017 (*)
A corto plazo:		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	143.338	-
Acreedores varios	3.867	452
	147.205	**452**
	147.205	**452**

(*) Saldos no auditados

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2018	2017 (*)
Proveedores	143.338	-
Acreedores varios	3.867	452

	147.205	**452**

(*) Saldos no auditados

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	**2018**	**2017 (*)**
Activos por impuesto corriente	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	100.718	-
	100.718	**-**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(989)	(44)
	(989)	**(44)**

(*) Saldos no auditados

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
(Euros)	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Ejercicio 2018			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	21.934	-	21.934
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	21.934	-	21.934
Diferencias permanentes	284	-	284
Base imponible (resultado fiscal)			**22.218**
Base imponible Régimen SOCIMI			**22.218**
Ejercicio 2017 (*)			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.087)	(1.087)
Impuesto sobre Sociedades	-	(362)	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	(1.450)	(1.450)
Base imponible (resultado fiscal)			**(1.450)**

(*) Saldos no auditados

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es del 0%.

EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen reservas positivas, en cuanto a las reservas negativas en su totalidad están sujetas al régimen fiscal especial de SOCIMI.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se ha acordado distribución de dividendos.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

e) A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se ha acordado distribución de dividendos.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien de naturaleza urbana para arrendamiento
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí

g) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% del inmovilizado material de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial.

10.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	2018			
		Variaciones reflejadas en		
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	362	**-**	**-**	**362**

	2017			
		Variaciones reflejadas en		
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	-	362	-	362
	-	**362**	**-**	**362**

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad tienebases imponibles pendientes de compensar por importe total de 1.450 euros en ambos años generadas en el ejercicio 2017. La Sociedad tiene activadas dichas bases imponibles negativas al haber sido generadas antes del acogimiento al Régimen de SOCIMI.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución de los ingresos de explotación de la Sociedad por categorías de actividadeses la siguiente:

(Euros)	2018	2017 (*)
Ingresos por arrendamiento	153.226	-
	153.226	**-**

(*) Saldos no auditados

La totalidad de los ingresos correspondientes al31de diciembre de 2018han sido realizados en el territorio nacional.

11.2 Servicios Exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2018	2017 (*)
Servicios profesionales independientes	556.540	1.450
Transportes	150	
Primas de seguros	7.378	-
Servicios bancarios y similares	133.890	-
Suministros y otros servicios	192	-
	698.149	**1.450**

(*) Saldos no auditados

Dentro de la clasificación de gastos de servicios exteriores se encuentran recogidos 647.839 euros que han sido activados en el inmovilizado material (Nota 5).

11.3 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2018	2017 (*)
Intereses por deudas con terceros		
Préstamoscon entidades de crédito	7.491	-
	7.491	**-**

(*) Saldos no auditados

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La Sociedad no tiene saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2018.

La Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017.

12.1 Administradores

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no mantiene saldos con los administradores, ni ha concedido retribución alguna a los mismos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no mantenía ningún compromiso en materia de pensiones o de seguros de vida respecto a los administadores de la Sociedad..

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en dichos ejercicios.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

13. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Estructura del personal

Durante el ejercicio 2018 no ha habido personas empleadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene 3 administradores solidarios (3 hombres). Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía un administrador único (1 hombre).

14.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2018	2017 (*)
Servicios de auditoría	13.400	-
	13.400	**-**

(*) Saldos no auditados

14.3 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

14.4Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2018	2017 (*)
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	30	20

(*) Saldos no auditados

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio no ha habido acontecimientos a destacar hasta la fecha formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los Administradores Solidarios han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2018 el día 1 de febrero de 2019.

Jon Uriarte Uranga
Administrador Solidario

Ander Michelena Llorente
Administrador Solidario

Madrid, a 1 de febrerode 2019

ANEXO II. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicios 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019, la cuentas de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2019 con Inversiones Inmobiliarias por importe de 71.726 miles de euros, que se corresponden con los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 6 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de resultados consolidada, tal y como se menciona en la nota 4.1 de la memoria consolidada adjunta.

Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la nota 6 de la memoria consolidada. La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como por ejemplo las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la Dirección y la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas.
- Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2019, la correspondiente al ejercicio anterior, que tal y como se identifica en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/09009 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL, email=Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.05.22 21:26:07 +02'00'

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

22 de mayo de 2020

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2019

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/19	31/12/18 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**71.976.757**	**16.523.695**
Inmovilizado intangible		97	-
Inversiones inmobiliarias	6	71.726.450	16.490.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7	59.500	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	190.348	33.333
Activos por Impuesto diferido	12.2	362	362
ACTIVO CORRIENTE		**9.211.336**	**3.762.198**
Existencias	8	214.121	500.061
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	340.425	-
Créditos con las Administraciones Públicas	12	416.354	100.718
Inversiones financieras a corto plazo	7	1.787.074	1.503.220
Otros activos corrientes	7	28.331	105.685
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	6.425.031	1.552.514
TOTAL ACTIVO		**81.188.093**	**20.285.893**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/19	31/12/18 (*)
PATRIMONIO NETO		**58.800.700**	**12.159.864**
Fondos propios		**58.799.487**	**12.159.864**
Capital	10.1	51.039.194	11.442.438
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	10.2	697.687	(1.087)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	3	7.062.606	718.513
Diferencias de conversión		**1.213**	**-**
PASIVO NO CORRIENTE		**20.595.901**	**7.784.683**
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	11	20.380.846	7.751.350
Otros pasivos financieros	11	215.055	33.333
PASIVO CORRIENTE		**1.791.492**	**341.346**
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	11	169.084	58.712
Otros pasivos financieros	11	14.056	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	11	169.992	277.779
Otros acreedores	11	1.327.852	3.866
Deudas con las Administraciones Públicas	12	110.508	989
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**81.188.093**	**20.285.893**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresada en euros)

	Notas	2019	2018 (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamientos	6.1 y 13.1	1.250.795	153.226
Otros ingresos de explotación		**7.943**	**-**
Gastos de personal	**13.2**	**(200.856)**	**-**
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	13.3	(1.147.290)	(217.460)
Tributos		(384.448)	(5.700)
Amortización del inmovilizado	**6**	**(101.930)**	**(21.520)**
Otros resultados		**2.359**	**(284)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(573.427)**	**91.738**
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		15.811	-
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	**13.4**	(237.432)	113.759
Diferencias de cambio		-	(87)
Beneficios en combinaciones de negocios	**5**	**4.545.000**	**-**
RESULTADO FINANCIERO		**4.323.379**	**113.672**
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	**6**	**3.318.290**	**696.579**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**7.068.242**	**718.513**
Impuestos sobre beneficios	12	(5.636)	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**7.062.606**	**718.513**
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**7.062.606**	**718.513**
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		**-**	**-**
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		**0,14**	**0,06**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018 (*)
Resultado consolidado del ejercicio		**7.062.606**	**718.513**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		**-**	**-**
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		**-**	**-**
Total ingresos y gastos reconocidos		**7.062.606**	**718.513**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 10.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Otros instrumentos de patrimonio	Total
Saldo al 1 de enero de 2018 (*)	**3.000**	-	**(1.087)**		**1.913**
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	**-**	**-**	**718.513**	**-**	**718.513**
Operaciones con socios o propietarios:					
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	11.439.438	-	-	-	11.439.438
Distribución resultado	-	(1.087)	1.087	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (*)	**11.442.438**	**(1.087)**	**718.513**	**-**	**12.159.864**
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	**-**	-	**7.062.606**	**-**	**7.062.606**
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	718.513	(718.513)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	39.596.756	-	-	-	39.596.756
Dividendos	-	(19.741)	-	-	(19.741)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	1.213	1.213
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**51.039.194**	**697.687**	**7.062.606**	**1.213**	**58.800.700**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	31/12/2019	31/12/2018 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**7.062.606**	**718.513**
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	101.930	21.520
Ingresos financieros	(15.811)	-
Gastos financieros	237.432	113.759
Beneficio por combinación de negocio	(4.545.000)	
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(3.318.290)	(696.579)
Cambios en el capital corriente		
Existencias	285.940	(500.052)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(863.101)	(100.718)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.311.662	282.139
Otros activos y pasivos no corrientes	34.746	(1.608.905)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(237.432)	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(5.636)	-
Otros pagos (cobros)	15.811	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**70.493**	**(1.770.323)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inversiones inmobiliarias	(47.475.090)	(15.928.701
Otros activos financieros	(59.500)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(47.534.590)**	**(15.928.701)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	39.596.756	11.439.438
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión	-	-
Deudas con entidades de crédito	12.739.868	7.810.062
Otras deudas	-	-
Devolución y amortización de	-	-
Otras deudas	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**52.336.624**	**19.249.500**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**4.872.517**	**1.550.476**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

All Iron RE I Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada el 11 de octubre de 2017, por un período de tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada ante al Ilustre Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de octubre de 2017 en el tomo nº 36.496, folio 90, sección 8, hoja M-655592.

El 28 de junio de 2019 la Sociedad cambió su denominación social a All Iron RE I Socimi, S.A. mediante aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas.

A 31 de diciembre de 2019, su domicilio social se encuentra en la calle Huertas 11, en Madrid. A fecha de formulación de estas cuentas, el domicilio social de la compañía, se encuentra en la calle María de Molina 54, Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1).

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI, o la norma que la sustituya. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC o la norma que sustituya en el futuro.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro, la cual corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4.7).

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Dwow Hostelier, S.L. (en adelante "Dwow") mediante compraventa de participaciones de dicha Sociedad.

Con fecha 19 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de Tordai es Tarsai Szolgáltató KFT (en adelante "Tordai") Sociedad Húngara, mediante compraventa de participaciones a sus anteriores propietarios.

Por lo indicado, con anterioridad al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019 (a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no componía grupo):

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. Directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Dwow Hostelier S.L.U.	María de Molina 54, 28006, Madrid	(*)	All Iron RE I Socimi S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro
Tordai es Tarsai Szolgáltató KFT	1082 Budapest, Kisfaludy utca 3. 3. em. 5.	(*)	All Iron RE I Socimi S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante y la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

La sociedad con fecha 20 de marzo de 2019 firmó un contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestión S.L. Las comisiones pactadas en dicho contrato, son las siguientes:

- Comisión de gestión: La Comisión de Gestión será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad

- Comisión por desempeño: La Comisión por Desempeño será un importe equivalente al mayor entre:

    - 10% de carry con Full Catch up de los activos en rentabilidad de la Sociedad cuando en su conjunto superen el 5% de rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (Equity) realizada en dichos activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos, incluso cuando dichos activos no estén en explotación.

    - 20% de carry con full Catch up de todos los activos en cartera con un Hurdle del 5% sobre rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (Equity) realizada en todos los activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos. Y un 30% de carry a partir del 8% de rentabilidad.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

1.1 Régimen SOCIMI

El 25 de septiembre de 2018, los administradores de la Sociedad, aprobaron solicitar el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 25 de septiembre de 2018.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, el Accionista Único de Dwow Hostelier, S.L.U. aprobó solicitar el acogimiento al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 23 de septiembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow Hostelier, S.L.U. se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2018 y la sociedad dependiente mencionada lo aplica desde el ejercicio 2019.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

  El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

  Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

  - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

  - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).

- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).

- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes Dwow y Tordai cumplen parcialmente con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

- La Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por los Administradores de All Iron para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas son las primeras que el Grupo presenta bajo NIIF-UE y han sido preparadas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Si bien las cifras correspondientes al ejercicio 2018 incluidas en estas cuentas anuales consolidadas se consideran no auditadas.

Tal y como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 19 de febrero de 2019, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la fecha de primera aplicación de las NIIF-UE adoptada para la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas ha sido el 19 de febrero de 2019.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

A continuación se incluye la conciliación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018:

ACTIVO	2018 PGC	Ajustes	2018 NIIF-UE
ACTIVO NO CORRIENTE	**15.827.117**	**696.579**	**16.523.695**
Inversiones inmobiliarias	**15.793.421**	**696.579**	**16.490.000**
Terrenos y construcciones	15.793.421	696.579	16.490.000
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	**-**		**-**
Inversiones financieras a largo plazo	**33.333**		**33.333**
Activos por impuesto diferido	**362**		**362**
ACTIVO CORRIENTE	**3.762.198**	**0**	**3.762.198**
Existencias	**500.061**		**500.061**
Anticipos de proveedores	500.061		500,061
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**100.718**		**100.718**
Clientes por ventas y prestación de servicios	-		-
Otros créditos con las administraciones públicas	100.718		100.718
Inversiones financieras a corto plazo	**1.503.220**		**1.503.220**
Otros activos financieros	1.503.220		1.503.220
Periodificaciones a corto plazo	**105.685**		**105.685**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**1.552.514**		**1.552.514**
Tesorería	1.552.514		1.552.514
TOTAL ACTIVO	**19.589.315**	**696.579**	**20.285.893**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2018	Ajustes	2018
PATRIMONIO NETO	**11.463.285**	**696.579**	**12.159.864**
FONDOS PROPIOS	**11.465.285**	**694.579**	**12.159.864**
Capital	**11.442.438**		**11.442.438**
Capital escriturado	11.442.438		11.442.438
Reservas	**-**		**-**
Reserva legal	-		-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**-1.087**		**-1.087**
Resultado del ejercicio	**21.934**	**696.579**	**718.513**
PASIVO NO CORRIENTE	**7.784.683**	**0**	**7.784.683**
Deudas a largo plazo	**7.784.683**		**7.784.683**
Deudas con entidades de crédito	7.751.350		7.751.350
Otros pasivos financieros	33.333		33.333
PASIVO CORRIENTE	**341.347**	**0**	**341.346**
Deudas a corto plazo	**58.712**		**58.712**
Deudas con entidades de crédito	58.712		58.712
Otras deudas a corto plazo	-		-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**282.635**		**282.634**
Proveedores	277.779		277.779
Acreedores varios	3.866		3.866
Otras deudas con las Administraciones Públicas	989		989
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**19.589.315**	**696.579**	**20.285.893**

Los ajustes realizados en inversiones inmobiliarias se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, habiéndose imputado el beneficios o pérdida resultante en los resultados del ejercicio 2018. Del análisis de los impactos de la NIIF 16 se considera que el impacto no es significativo.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

A continuación se incluye la conciliación de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018:

	2018 PGC	Ajustes	2018 NIIF-UE
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**153.226**		**153.226**
Prestación de servicios	153.226		153.226
Trabajos realizados por la empresa para su activo	**649.941**	**(649.941)**	**-**
Aprovisionamientos	**-**		**-**
Otros gastos de explotación	**(873.101)**		**(223.160)**
Servicios exteriores	(821.501)	604.041	(217.460)
Tributos	(51.600)	45.900	(5.700)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	**-**	**696.579**	**696.579**
Amortización del inmovilizado	**(21.520)**		**(21.520)**
Otros Resultados	**(284)**		**(284)**
Gastos excepcionales	(386)		(386)
Ingresos Excepcionales.	102		102
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(91.738)**	**696.579**	**604.841**
Gastos financieros	**113.759**	**-**	**113.759**
Por deudas con terceros	113.759	-	113.759
Ingresos financieros	**-**	**-**	**-**
Por deudas con terceros	**-**	**-**	**-**
Diferencias de cambio	**(87)**	**-**	**(87)**
RESULTADO FINANCIERO	**113.672**	**-**	**113.672**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**21.934**	**696.579**	**718.513**
Impuesto sobre beneficios	**-**		**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**21.934**	**696.579**	**718.513**
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	21.934	696.579	718.513
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos	-	-	-

Los ajustes realizados en "Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias" se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, mencionado anteriormente. Del análisis de los impactos de la NIIF 16 se considera que el impacto no es significativo.

Por otro lado, se ha reclasificado el ingreso por los costes activados en las inversiones inmobiliarias a los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada, donde se habían contabilizado dichos costes activados.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

A continuación se incluye la conciliación del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018:

	31/12/2018 PGC	Ajustes	31/12/2018 NIIF-UE
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**21.934**	696.579	**718.513**
Ajustes del resultado			
Amortización del inmovilizado	21.520		**21.520**
Correcciones valorativas por deterioro	-		**-**
Ingresos financieros	-		**-**
Gastos financieros	113.759		**113.759**
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	(696.579)	**(696.579)**
Cambios en el capital corriente			
Existencias	(500.052)		**(500.052)**
Deudores y otras cuentas a cobrar	(100.718)		**(100.718)**
Acreedores y otras cuentas a pagar	282.139		**282.139**
Otros activos y pasivos no corrientes	(1.608.905)		**(1.608.905)**
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Pagos de intereses	-		-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-		-
Otros pagos (cobros)	-		-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(1.770.323)**		**(1.770.323)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones			
Inversiones inmobiliarias	(15.928.701)		(15.928.701)
Otros activos financieros	-		-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(15.928.701)**		**(15.928.701)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.439.438		11.439.438
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros			
Emisión	-		-
Deudas con entidades de crédito	7.810.062		7.810.062
Otras deudas	-		-
Devolución y amortización de	-		-
Otras deudas	-		-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**19.249.500**		**19.249.500**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**1.550.476**		**1.550.476**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.038		2.038
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.552.514		1.552.514

Los ajustes se corresponden con lo explicado anteriormente para la conciliación de la cuenta de resultados consolidada.

Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Las modificaciones de aplicación al Grupo son las siguientes:

Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios

Las modificaciones cambian la definición de negocio de la NIIF 3 para ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe registrarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un grupo de activos. Esta distinción es muy importante, ya que el adquirente solo reconoce un fondo de comercio cuando se adquiere un negocio.

La nueva definición de negocio enfatiza que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, que generen ingresos de la inversión (tales como dividendos o intereses) o que generen otros ingresos de las actividades ordinarias; mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios, miembros o partícipes. La nueva definición de negocio se aplicará a las adquisiciones que se produzcan el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.

Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 – Definición de material

Las modificaciones a la definición de material se realizan para que sea más sencillo hacer juicios sobre lo que es material. La definición de material ayuda a las entidades a decidir si la información debe ser incluida en las cuentas anuales consolidadas. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Además, se han mejorado las explicaciones que acompañan a la definición y se ha asegurado que la definición de material es consistente en todas las normas.

Las modificaciones se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.

Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus Cuentas Anuales Consolidadas.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, los Administradores de la Sociedad han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 12).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 6).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (ver Notas 4.16 y 5).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 12).

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Como se indica en las Notas 1 y 2.1, con anterioridad al 19 de febrero de 2019, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la información comparativa a 31 de diciembre de 2019 se realiza contra el ejercicio completo de 2018 de All Iron RE I Socimi, S.A. individual. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta en cuanto a la adecuada comprensión de las cifras.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

2.5 Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.

b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de All Iron RE I SOCIMI, S.A. y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (pérdidas)	(906.289)
	(906.289)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(906.289)
	(906.289)

3.1 Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, All Iron RE I SOCIMI, S.A. y otras sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 12.3).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de All Iron RE I SOCIMI no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas son los siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la Nota 6 se incluye información detallada de las "yields" netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

4.2 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

- **Juicios aplicados en la determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opción de renovación**

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable de un arrendamiento, al que se añaden los períodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejercerá esa opción.

El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar.

Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

El Grupo como arrendador

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de resultados consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos el activo sito en el paseo Heriz 38 de San Sebastián, el activo de Matilde Landa 22 de Madrid y el activo de avenida del Oeste 48 de Valencia, este último a oficinas.

4.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros.

Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

El Grupo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Grupo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Grupo.

4.4 Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces.

Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados. Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9. El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 11 para obtener más información.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

4.6 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante optó por aplicar desde el 1 de enero de 2018 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 25 de septiembre de 2018. Adicionalmente, con fecha 18 de septiembre de 2019, el Accionista Único de Dwow Hostelier, S.L.U. aprobó el acogimiento de la sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 23 de septiembre de 2019 en tiempo y forma.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que All Iron distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, All Iron estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por All Iron en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Se reconocen pasivos por impuestos diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.7 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.8 Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

4.9 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados

al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de All Iron consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

4.11 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados consolidada por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

4.12 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

4.14 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que el Grupo adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de resultados consolidada, en el caso en que sea negativa.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como patrimonio neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son registradas a valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable son contabilizados dentro de la cuenta de resultados.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4.15 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

No existe un plan de remuneración a consejeros.

4.16 Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.

- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las siguientes notas:

- Inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 6).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2019:

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
Ejercicio 2019	**Fecha de valoración**	**Total**	**Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)**	**Variables significativas observables (Nivel 2)**	**Variables significativas observables (Nivel 3)**
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)					
Activos en explotación	31/12/19	9.360.000	-	-	9.360.000
Activos en desarrollo	31/12/19	62.366.450	-	-	62.366.450

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2019.

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2018:

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
Ejercicio 2018	**Fecha de valoración**	**Total**	**Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)**	**Variables significativas observables (Nivel 2)**	**Variables significativas observables (Nivel 3)**
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)					
Activos en explotación	31/12/18	3.710.000	-	-	3.710.000
Activos en desarrollo	31/12/18	12.780.000	-	-	12.780.000

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2018.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

4.17 Resultado por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	**7.062.606**	718.513
Número de acciones en circulación	51.039.194	11.442.438
Resultado básico por acción (Euros)	**0,14**	**0,06**

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

5. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Adquisición de Dwow Hostelier, S.L.U.

El 28 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha realizado la compraventa del 100% de las acciones de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

(Miles de Euros)	Valor en libros	Ajuste de valor razonable	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversiones inmobiliarias	2.177	3.313	5.490
Inversiones en empresas asociadas	59	-	59
Existencias	8	-	8
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	529	-	529
Periodificaciones a corto plazo	3	-	3
Tesorería	393	-	393
Total Activo	**3.169**	**3.313**	**6.482**
Deudas a largo plazo	(555)	-	(555)
Deudas a corto plazo	(23)	-	(23)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(132)	-	(132)
Total Pasivo	**(710)**	**-**	**(710)**
Total activos netos a valor de mercado	**2.459**	**3.313**	**5.772**
Importe pagado			**3.200**
Beneficio en la combinación de negocios			**2.572**

En el momento de la adquisición, Dwow era titular, de un edificio explotado como Hostel en San Sebastián.

El ajuste por valor razonable, viene explicado por la valoración a mercado realizada por Savills Aguirre Newman del activo de San Sebastián, activo en propiedad de la Sociedad Dwow Hostelier S.L,U. en el momento de la adquisición de esta Sociedad.

Como resultado de esta adquisición se generó un beneficio de 2.572 miles de euros que se contabilizó en la cuenta de resultados consolidada.

Adquisición de Tordai es Tarsai

El 19 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante realizó la compraventa del 100% de las participaciones de la sociedad Tordai es Tarsai KFT por un importe de 11.035 miles de euros.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

(Miles de Euros)	Valor en libros	Ajuste de valor razonable	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversión Inmobiliaria	5.335	10.145	15.480
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	36	-	36
Tesorería	96	-	96
Total Activo	**5.467**	**10.145**	**15.612**
Otros pasivos financieros	(2.529)	-	(2.529)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(75)	-	(75)
Total Pasivo	**(2.604)**		**(2.604)**
Total activos netos a valor de mercado	**2.863**	**10.145**	**13.008**
Importe pagado			**11.035**
Beneficio en la combinación de negocios			**1.973**

En el momento de la adquisición, Tordai era titular de un solar en Budapest sito en la calle Dohany.

Como resultado de esta adquisición se generó un beneficio de 1.973 miles de euros que se contabilizó en la cuenta de resultados consolidada.

El ajuste por valor razonable, viene explicado por la valoración a mercado realizada por Savills Aguirre Newman del activo de Budapest, activo en propiedad de la Sociedad Tordai es Tarsai en el momento de la adquisición de esta Sociedad.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros 31/12/19	Euros 31/12/18 (*)
Apartamentos 4 torres	Calle Matilde landa 22, Madrid	3.870.000	3.710.000
Hotel Gasteiz (**)	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	16.700.000	12.780.000
Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	27.890.000	-
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	5.490.000	-
Budapest (**)	Calle Dohany, Budapest	15.480.000	-
Edificio Córdoba (**)	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	1.520.000	-
Local Bilbao (**)	Alameda de recalled 1, Bilbao	776.450	-
TOTAL		**71.726.450**	**16.490.000**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1).
(**) Hotel en desarrollo.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31/12/18 (*)	Altas	Traspasos	Combinación de negocios (Nota 5)	Cambios en Valor razonable	31/12/19
Activos en explotación	3.710.000	-	-	5.490.000	160.000	9.360.000
Activos en desarrollo	12.780.000	30.186.450	-	15.480.000	3.920.000	62.366.450
TOTAL	**16.490.000**	**30.186.450**	**-**	**20.970.000**	**4.080.000**	**71.726.450**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1).

Las altas por combinación de negocios del ejercicio 2018 corresponden a la formación del Grupo All Iron durante 2019 (ver Nota 1 y 5).

El 5 de septiembre 2019 All Iron ha adquirido por 25.000.000 euros un inmueble sito en la calle Avenida del Oeste 48, Valencia. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 1.143 miles de euros. El activo está valorado en 27.890.000 euros.

El 15 de noviembre de 2019 la sociedad ha adquirido por 500.000 euros un inmueble situado en la calle Alameda de Recalde 1, Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 4.200 euros. El activo está valorado en 776.450 euros.

El 21 de noviembre de 2019 la Sociedad dependiente Dwow ha adquirido por 1.400.000 euros dos inmuebles sitos en la corredera de Santa Marta nº 9 y 11 de Córdoba. El activo está valorado en 1.520.000 euros.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

Euros	01/01/18	Altas	Traspasos	Combinación de negocios	Cambios en valor razonable	31/12/18 (*)
Activos en explotación	-	3.349.172	-	-	360.828	3.710.000
Activos en desarrollo	-	12.457.566	-	-	322.434	12.780.000
TOTAL	**-**	**15.806.738**	**-**	**-**	**683.262**	**16.490.000**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1).

Durante el ejercicio 2018 se dieron de alta 15.806.738 euros correspondientes a la compra del antiguo Hotel Gasteiz de Vitoria, adquirido por All Iron RE I Socimi, S.A. el 28 de noviembre de 2018. Se incluyen en dicha partida también los gastos asociados a la adquisición por importe de 352.566 euros. Asimismo, se incluye la compra del edificio Cuatro Torres situado en la calle Matilde Landa 22 de Madrid así como sus gastos asociados a la adquisición por importe de 289.172 euros.

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 20.549 miles de euros (7.810 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Todos los inmuebles disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Todos los inmuebles se encuentran situados en España a excepción del activo perteneciente a la Sociedad Tordai que se encuentra en Hungría.

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración de acuerdo a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

El detalle de las "yields" netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

31 de diciembre de 2019	Yield netas de salida	Tasa de descuento
Inmuebles en Explotación	7%-8%	5,5%-6,5%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	9%	6,5%

31 de diciembre de 2018	Yield netas de salida	Tasa de descuento
Inmuebles en Explotación	7%	6%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	9,5%	6,5%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las "yield" netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo:

31 de diciembre de 2019	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	3.870.000	3.990.000	3.760.000
Koisi Hostel	5.490.000	5.610.000	5.370.000
Alojamientos en Explotación	**9.360.000**	**9.600.000**	**9.130.000**
Apartamentos Gasteiz	16.700.000	17.200.000	16.230.000
Edificio Valencia	27.890.000	28.800.000	27.050.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	**44.590.000**	**46.000.000**	**43.280.000**

31 de diciembre de 2018	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	3.710.000	3.810.000	3.620.000
Alojamientos en Explotación	**3.710.000**	**3.810.000**	**3.620.000**
Apartamentos Gasteiz	12.780.000	13.260.000	12.350.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	**12.780.000**	**13.260.000**	**12.350.000**

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

La variación de un medio punto porcentual en las Tasas de descuento sobre los activos en explotación tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo:

31 de diciembre de 2019	Valor RICS	-0,5% en Yield netas de salida	+0,5% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	3.870.000	4.020.000	3.720.000
Koisi Hostel	5.490.000	5.690.000	5.290.000
Alojamientos en Explotación	**9.360.000**	**9.710.000**	**9.010.000**
Apartamentos Gasteiz	16.700.000	17.510.000	15.910.000
Edificio Valencia	27.890.000	29.280.000	26.570.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	**44.590.000**	**46.790.000**	**42.480.000**

31 de diciembre de 2018	Valor RICS	-0,5% en Yield netas de salida	+0,5% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	3.710.000	3.860.000	3.570.000
Alojamientos en Explotación	**3.710.000**	**3.860.000**	**3.570.000**
Apartamentos Gasteiz	12.780.000	13.140.000	12.430.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	**12.780.000**	**13.140.000**	**12.430.000**

Debido a la naturaleza de los activos de Budapest, Córdoba y Bilbao; un solar y dos activos adquiridos a finales del año 2019, respectivamente, el valorador experto independiente (Savills Aguirre Newman) ha valorado dichos activos mediante la metodología de comparación, en lugar de mediante la metodología de descuento de flujos de caja.

6.1 Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos

Excepto por algunos hoteles en desarrollo, las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del edificio Cuatro Torres de Madrid, por un plazo inicial que finaliza en abril de 2023, más una prórroga opcional de 5 años. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos escalonados, según las condiciones estipuladas en el contrato. El edificio está arrendado al 100%.

- Arrendamiento del Koisi Hostel por un plazo inicial que finaliza en marzo de 2027. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y resultado de operación del hostel arrendado. El edificio está arrendado al 100%.

- Arrendamiento de oficinas del Edificio de Valencia. El plazo de finalización de los contratos es diferente en cada uno de los casos. La renta de estos activos se compone de renta fija. El edificio está arrendado a un 75%. Los contratos de arrendamiento tienen carácter temporal dado que el edificio irá destinado principalmente a apartahotel.

- Adicionalmente, el activo de Budapest, tiene arrendado el solar a una empresa de gestión de parking por un importe de en torno a 60.000 euros anuales hasta el 31 de diciembre de 2020. El contrato del solar tiene carácter temporal dado que está

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

previsto, una vez obtenida la correspondiente licencia de obra, hacer un proyecto hotelero en dicho activo.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 1.250.795 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 (153.226 euros en 2018) (Nota 13.1).

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos relativos a los hoteles en desarrollo por no estar vigentes aún), son los siguientes:

(Euros)	31/12/2019	31/12/18 (*)
Hasta un año	1.281.657	200.000
Entre uno y cinco años	1.170.000	600.000
Más de cinco años	495.000	-
TOTAL	**2.946.657**	**800.000**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, por categorías y clases, es la siguiente:

	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/18 (*)
Activos financieros a largo plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	59.500	-	190.348	33.333	249.848	33.333
	59.500	-	190.348	33.333	249.848	33.333
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.155.830	1.608.905	2.155.830	1.608.905
	-	-	2.155.830	1.608.905	2.155.830	1.608.905
TOTAL	**59.500**	**-**	**2.346.178**	**1.642.238**	**2.405.678**	**1.642.238**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance consolidado (Nota 8.1):

	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/18 (*)
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.2)	59.500	-	190.348	33.333	249.848	33.333
	59.500	-	190.348	33.333	249.848	33.333
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)		-	340.425	-	340.425	-
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7.2)		-	1.787.074	1.503.220	1.787.074	1.503.220
Otros activos corrientes		-	28.331	105.685	28.331	105.685
		-	2.155.830	1.608.905	2.155.830	1.608.905
TOTAL	**59.500**	**-**	**2.346.178**	**1.642.238**	**2.405.678**	**1.642.238**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

7.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18 (*)
Clientes	211.531	-
Facturas pendientes de formalizar	128.894	-
TOTAL	**340.425**	**-**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

El saldo de facturas pendientes de formalizar corresponde en su mayoría con la factura pendiente de emitir al cierre del ejercicio por la renta variable devengada en el último trimestre del ejercicio por el arrendamiento del Koisi Hostel.

7.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18 (*)
Inversiones financieras a largo plazo		
Inversiones financieras en empresas asociadas	59.500	-
Fianzas	190.348	33.333
TOTAL	**249.848**	**33.333**
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.500.000	1.500.000
Créditos a corto plazo	287.074	3.220
TOTAL	**1.787.074**	**1.503.220**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Las inversiones financieras en empresas asociadas se deben básicamente a la participación en una Sociedad de Garantía recíproca que ha avalado los préstamos hipotecarios formalizados en la Sociedad Dwow Hostelier.

Las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos del edificio de Vitoria y Valencia.

Al 31 de diciembre de 2019, dentro de los depósitos a corto plazo se incluyen 1.500.000 euros de un depósito constituido en el Banco Santander.

8. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18 (*)
Anticipos a proveedores	214.121	500.061
TOTAL	**214.121**	**500.061**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

En el ejercicio 2019 existen anticipos a proveedores por importe de 214 miles de euros, de los cuales, 155 miles de euros, corresponde a un depósito de arras realizado por la compraventa de una finca en la calle Alameda de Recalde número 1 de Bilbao, contigua a la finca que se compró en noviembre de 2019.

En el ejercicio 2018 se reflejan 500.061 euros correspondientes al anticipo de la compraventa de la Sociedad Húngara Tordai que fue adquirida en febrero de 2019.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2019 es 6.425.031 euros (1.552.514 euros a 31 de diciembre de 2018). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

10. PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto consolidado se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

10.1 Capital

A 31 de diciembre de 2017 el capital de la Sociedad dominante estaba compuesto por 3.000 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 16 de octubre de 2018, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.102.240 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de los créditos de los que son titulares All Iron Portfolio 2017, S.L. (945.858 euros), Ander Michelena Llorente (945.858 euros) y Langarica, S.A. (210.524 euros).

El 30 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.559.420 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una suscribiéndose por parte de All Iron Portfolio 2017, S.L. (1.151.739 euros), Ander Michelena Llorente (1.151.739 euros) y Langarica, S.A. (255.942 euros). Las acciones se encuentran inscritas y totalmente desembolsadas al 31 de diciembre de 2018.

El 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante aprobó la ampliación de capital de 6.777.778 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una por parte de All Iron Portfolio 2017, S.L. (2.150.000 euros), Ander Michelena Llorente (2.150.000 euros), Langarica, S.A. (477.778 euros) y Derlian, S.L. (2.000.000 euros). Dichas participaciones sociales han sido totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2018 e inscritas en el Registro Mercantil el 22 de enero de 2019.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 26.915.756 acciones de 1 euros de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos. Dicha ampliación ha sido inscrita en el registro mercantil con fecha 4 de septiembre de 2019.

Asimismo, con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad dominante aprobó una nueva ampliación de capital por importe de 40.000.000 de acciones a 1 euro de valor por acción, de las cuales se suscribieron 12.681.000 acciones. Dichas acciones fueron totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2019. Dicha ampliación fue inscrita en el registro mercantil con fecha 13 de diciembre de 2019.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2019, el capital social estaba compuesto por 51.039.194 acciones de 1 euro de valor nominal ascendiendo a 51.039.194 euros (11.442.438 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, ascendiendo a 11.442.438 euros en 2018).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Accionista	**%**
Langarica, S.A.	9,8%
All Iron Portfolio 2017, S.L.	8,3%
Ander Michelena	8,3%
Markline Limited	7,8%
Resto de accionistas	65,7%
Total	**100%**

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 31 de diciembre de 2018, era el siguiente:

	%
All Iron Portfolio 2017, S.L.	37%
Ander Michelena Llorente	37%
Derlian, S.L.	18%
Langarica, S.A.	8%
	100%

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

10.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/18 (*)	Distribución de resultados	Saldo al 31/12/19
Reserva legal	2.193		2.193
Reservas de sociedades consolidadas			
Reservas voluntarias	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	(1.087)	696.579	695.494
TOTAL	**1.106**	**696.579**	**697.687**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

(Euros)	Saldo al 01/01/18	Distribución de resultados	Saldo al 31/12/18(*)
Reserva legal	2.193	-	2.193
Reservas de sociedades consolidadas			
Reservas voluntarias	-	-	
Resultados de ejercicios anteriores	(1.087)		(1.087)
TOTAL	**1.106**	**-**	**1.106**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Reserva legal

El saldo de esta reserva corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante. De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases, es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)		Derivados y otros		Total	
(Euros)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/18 (*)
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	20.380.846	7.751.350	-	-	20.380.846	7.751.350
Fianzas	-	-	215.055	33.333	215.055	33.333
	20.380.846	7.751.350	215.055	33.333	20.595.901	7.784.683
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	169.084	58.712	1.511.900	281.645	1.680.984	340.357
	169.084	58.712	1.511.900	281.645	1.680.984	340.357
TOTAL	**20.549.930**	**7.810.062**	**1.726.955**	**314.978**	**22.276.885**	**8.125.040**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance consolidado:

(Euros)	Nota	31/12/19	31/12/18 (*)

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	11.1	20.380.846	7.751.350
Otros pasivos financieros	11.2	215.055	33.333
		20.595.901	7.784.683
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	11.1	169.084	58.712
Otros pasivos financieros	112	14.056	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.3	1.497.844	281.645
		1.680.984	340.357
TOTAL		**22.276.885**	**8.125.040**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Importe pendiente de pago				Gastos financieros devengados (Nota 11.4)	
(Euros)	2019	2018	Vencimiento	Tipo de interés	2019	2018 (*)
Ejercicio 2018:						
Préstamos hipotecarios:						
Caja Rural de Navarra	1.929.529	1.990.046	04/10/2043	2.25%	44.154	7.491
Banco Santander	12.500.000	-	05/09/2029	2.40%	50007	-
CaixaBank	170.000	-	01/01/2028	2.00%	1.825	-
Bankoa	64.286	-	01/08/2032	2.00%	829	-
Bankoa	343.089	-	01/08/2032	2.00%	4.433	-
Banco Santander	6.052.500	6.052.500	28/11/2028	Euribor a 1 año + 2.25%	136.184	-
Gastos formalización deudas	(511.044)	(232.483)				
Total Valor Nominal	**20.549.930**	**7.810.062**			**237.432**	**7.491**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

El 4 de octubre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el inmueble del edificio Matilde Landa con Caja Rural de Navarra por un importe total de 2.000.000 euros, con amortizaciones mensuales de 8.723 euros que incluyen principal más intereses devengados hasta el vencimiento fijado el 4 de octubre de 2043. El tipo de interés es de un 2.25% devengado mensualmente hasta el 4 de octubre de 2033, fecha a partir de la cual el tipo de interés será el Euribor a un año más 1.10%.

El 28 de noviembre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el hotel situado en Vitoria, con Banco Santander por importe máximo de 9.700.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 6.052.500 euros, quedando pendientes de entregar los restantes 3.647.500 euros condicionados a la ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 28 de noviembre de 2020, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas trimestrales siendo la última amortización por importe de 4.757.758 euros pagadera al vencimiento. El tipo de interés aplicable es de Euribor a 1 año + 2.25%.

El 5 de septiembre de 2019 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Valencia, con Banco Santander por importe máximo de 17.500.000 euros. A la

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 12.500.000 euros, quedando pendientes de entrega los restantes 5.000.000 euros condicionados a la obtención de licencia de obra y de ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 5 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas mensuales siendo la última amortización por importe de 12.500.000 euros pagadera al vencimiento. El tipo de interés aplicable es de un 2.40%.

El 31 de marzo de 2016 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con Luzaro Establecimiento Financiero de crédito Sociedad Anónima por un importe de 425.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 0,4% sobre Euribor. Este préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2020.

El 13 de octubre de 2016 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con Luzaro Establecimiento Financiero de crédito Sociedad Anónima por un importe de 75.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 0,4% sobre Euribor. Este préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2020.

El 1 de febrero de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con CaixaBank por un importe de 200.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 2% sobre Euribor.

Los préstamos hipotecarios relativos al hotel Gasteiz y al Edificio de Valencia, requieren cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas de los mencionados contratos.

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	2019	2018 (*)
2019	-	60.516
2020	125.748	61.893
2021	817.514	761.799
2022	1.984.099	779.088
2023	2.418.068	796.768
2024	2.474.940	814.850
Más de 5 años	13.240.605	4.767.630
	21.060.974	**8.042.545**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

11.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	215.055	33.333
Total	**215.055**	**33.333**
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	14.056	-
Total	**14.056**	**-**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del Edificio de Matilde Landa por importe de 33.333 y las restantes se tratan de fianzas de los arrendatarios del edificio de Valencia arrendado como oficinas.

11.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe es como sigue:

(Euros)	31/12/19	31/12/18 (*)
Proveedores y otros acreedores	1.497.844	281.645
TOTAL	**1.497.844**	**281.645**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos al igual que en el año 2018.

12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

(Euros)	31/12/2019	31/12/2018 (*)
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	416,354	100,718
Total	**416.716**	**101.080**
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	(97.706)	-
Retenciones	(12.802)	(989)
Total	**(110.508)**	**(989)**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de All Iron RE I Socimi, S.A., así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

12.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y la sociedad del Grupo Dwow se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	2019					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	7.068.242	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(5.636)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**-**	**-**	**7.062.606**	**-**	**-**	**-**
Diferencias permanentes	-	(4.545.000)	(4.545.000)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(4.014.869)	(3.318.290)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**-**	**-**	**(800.684)**	**-**	**-**	**-**

	2018 (*)					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	718.513	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**-**	**-**	**718.513**	**-**	**-**	**-**
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(696.579)	(696.579)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**-**	**-**	**21.934**	**-**	**-**	**-**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

Las diferencias permanentes del ejercicio 2019 se corresponden con el beneficio obtenido en la combinación de negocios descrita en la Nota 5.

Dentro de las diferencias temporarias de la cuenta de resultados consolidada se incluyen principalmente los ajustes por la aplicación del método de valor razonable de la NIC 40.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 es 0%, excepto para Tordai, que ha aportado al Grupo un resultado neto poco significativo (pérdidas de 76 miles de euros).

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2019		2018	
(Euros)	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	-	-	-	
Variación de impuestos diferidos	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**

12.2 Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

		Variaciones reflejadas en			
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado	Combinación de negocios	Saldo final
Ejercicio 2019					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	**362**	**-**	**-**	**-**	**362**
Ejercicio 2018					
Activos por impuesto diferido					
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-
Bases imponibles negativas	-	362	-	-	362
TOTAL	**-**	**362**	**-**	**-**	**362**

El montante de las bases imponibles negativas no es significativo a 31 de diciembre de 2019.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

12.3 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.*

	Reservas (Euros)			
Sociedad	**Prima de emisión**	**Reserva legal**	**Reservas voluntarias**	**Total**
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.	-	601	150.722	151.323

b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

	Reservas (Euros)			
Sociedad	**Prima de emisión**	**Reserva legal**	**Reservas voluntarias**	**Total**
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	2.193	.	2.193

Las reservas de All Iron RE I Socimi, S.A. proceden de aplicar el 10% al resultado del ejercicio 2018.

c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

La Sociedad Dominante repartió dividendos en el ejercicio 2019 con cargo al resultado de 2018 por importe de 19.740 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio, es decir, el 100% del resultado del edificio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal. La Sociedad aplicó una retención del 19% en el reparto de dichos dividendos.

d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

Con el reparto del dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018, se retuvo la correspondiente retención equivalente al 19% del importe total del dividendo repartido.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

e) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

El acuerdo de distribución se realizó en la junta general de accionistas de 27 de junio de 2019.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

Fecha adquisición	Fecha incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
26/03/2018	28/03/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio 4 torres	Matilde Landa 22, Madrid	Apartamentos turísticos
28/11/2018	28/11/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	Hotelero
05/11/2019	05/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Valencia	Avenida del Oeste 48, Valencia	Oficinas
11/11/2019	11/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Bilbao	Alameda de recalde 1, Bilbao	Apartamentos turísticos

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento régimen Socimi
Tordai es Tarsai KFT	19/02/2019	No acogida
Dwow Hostelier, S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

Los estatutos de Tordai se han adaptado íntegramente al régimen de Socimi en cuanto a distribución de dividendos, haciendo que la Sociedad compute como activo apto a efectos del régimen de Socimi.

h) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los activos indicados en los apartados "f" y "g" computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley.

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 1.250.795 euros (153.226 euros en 2018).

La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
España:	1.216.201	153.226
Internacional:	34.594	-
TOTAL	**1.250.795**	**153.226**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

13.2 Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
Sueldos y salarios	153.819	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	47.037	-
TOTAL	**200.856**	**-**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
Categorías	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**		
EJERCICIO 2019					
Consejero delegado	-	-			
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	-	5	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**5**	**-**
EJERCICIO 2018					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Durante el ejercicio 2019 se All Iron RE I Socimi, S.A. adquirió la Sociedad Dwow hostelier S.L.U. En el momento de la adquisición, la Sociedad tenía 7 personas en nómina. A cierre del ejercicio 2019, dicha Sociedad no tenía ningún empleado.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

13.3 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
Arrendamientos y cánones	8.245	-
Reparaciones y conservación	116.590	-
Servicios de profesionales independientes	730.711	129.627
Transportes	-	150
Primas de seguros	7.242	7.378
Servicios bancarios y similares	187.877	80.113
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.371	-
Suministros	25.962	-
Otros servicios	69.292	192
TOTAL	**1.147.290**	**217.460**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

13.4 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018 (*)
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	(237.432)	113.759
TOTAL		

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

14 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
All Iron RE Gestión S.L.	Sociedad gestora
All Iron Rentals S.L.	Otras partes vinculadas
Al Rentals Heriz S.L.	Otras partes vinculadas

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

14.1 Entidades vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas 2019	2018 (*)
Arrendamientos (Nota 6.1)	503.894	-
Operación de activos	85.000	-
Contrato de gestión	320.991	-
TOTAL	**909.885**	**-**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

El detalle de los saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros 2019	2018 (*)
Deudores	313.403	-
Acreedores varios	320.991	-
TOTAL	**634.394**	**-**

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

14.2 Administradores y alta dirección

Con fecha 28 de junio de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó modificar el órgano de administración de All Iron RE I Socimi, S.A., que pasó de ser tres Administradores Solidarios a un Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 5 personas, 5 hombres. Al 31 de diciembre de 2018 los Administradores Solidarios eran tres hombres.

No ha habido remuneraciones al consejo de administración.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), a continuación se indican las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad comunicadas por los administradores de la misma:

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente son partes vinculadas a las sociedades All Iron Rentals, S.L. y Al Rentals Heriz, S.L., sociedades con las que se han realizado trabajos de operación de activos, y que Mikel Rodríguez Uranga, representante persona física de Derlian, S.L., es Director General de All Iron Rentals, S.L.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con fecha 20 de marzo de 2019 con All Iron RE Gestión, S.L. (Nota 1), sociedad respecto de la que Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente tienen la consideración de partes vinculadas.

Finalmente, se hace constar que Pedro Luis Uriarte Santamarina y Pedro Luis Michelena Izquierdo tienen la consideración de personas vinculadas respecto de Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente, respectivamente.

15. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

El Grupo gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a sus Accionistas.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.

- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 7,4 millones de euros (3,4 millones en 2018), siendo la tesorería de 6.4 millones de euros (1,5 millones en 2018), por lo que el Grupo dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2019 aproximadamente un 68% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (25% a 31 de diciembre de 2018). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas principal del Grupo u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	2019	2018
Servicios de auditoría	51.400	13.400
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3.400	-
TOTAL	**54.800**	**13.400**

16.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2019	2018 (*)
Periodo medio de pago a proveedores	31	51
Ratio de operaciones pagadas	27	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	54	90
(Euros)	**2019**	**2018**
Total pagos realizados	2.865.643	481.346
Total pagos pendientes	650.073	218.320

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar de manera significativa en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En el mes de marzo, la compañía no ha recibido notificaciones por parte los inquilinos de aplazar o no pagar la renta. En los meses de abril y mayo, la compañía ha acordado con el inquilino del inmueble de Matilde Landa en Madrid y con el inquilino del inmueble de Paseo Heriz en San Sebastián el aplazamiento de las rentas de abril, mayo, junio y julio de 2020 y pagaderas de forma fraccionada durante los siguientes 24 meses a partir de agosto, según lo previsto en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Asimismo, con fecha de febrero 2020 la Sociedad ha adquirido la finca colindante a la finca adquirida en noviembre de 2019 de Alameda de Recalde 1, Bilbao por 605 miles de euros.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Evolución de los negocios y situación del Grupo

La sociedad All Iron RE I Socimi ha alcanzado al 31 de diciembre de 2019 un capital social de 51 millones de euros, tras la realización de dos ampliaciones de capital durante el segundo semestre de 2019, en las que se han captado aproximadamente 40 millones de euros. Fruto de estas ampliaciones de capital, el número de accionistas asciende a cerca de 100, entre los que se encuentra un grupo de "Inversores Iniciales" que suma casi el 31% del capital, con un firme compromiso con el proyecto en el largo plazo.

En el ejercicio 2019, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 7,1 millones de euros debido a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios y al beneficio obtenido en la compra de Dwow Hostelier S.L.U. y de Tordai es Tarsai KFT y, por otro lado, a que solo tres de sus activos, el edificio de Matilde Landa 22 de Madrid, el edificio de Paseo Heriz 38 de San Sebastián y el activo de Avenida del Oeste 48 de Valencia, han estado en explotación, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

All Iron RE I Socimi ha continuado con su fase de expansión y ha expandido su cartera de activos con la adquisición de 5 inmuebles a lo largo de 2019. A los inmuebles que formaban parte de la cartera de la Compañía en diciembre de 2018, y ubicados en la calle Matilde Landa en Madrid y en la avenida Gasteiz en Vitoria, All Iron RE I Socimi ha añadido los siguientes activos:

- Dohany, Budapest: En febrero de 2019, la Compañía formalizó la compra de un solar colindante con la gran sinagoga de Budapest y con superficie de más de 4.000 metros cuadrados que irá destinado al desarrollo de un complejo de apartahoteles.

- Paseo Heriz, San Sebastián: En febrero de 2019, la Compañía formalizó la compra del albergue turístico explotado bajo la marca "Koisi" en San Sebastián con capacidad para 124 camas.

- Avenida del Oeste, Valencia: En septiembre de 2019, la Compañía formalizó la compra de un inmueble en la avenida del oeste de Valencia actualmente destinado al alquiler de oficinas y que la Compañía prevé rehabilitarlo para convertirlo en un complejo de apartahoteles.

- Calle Santa Marta, Córdoba: En noviembre de 2019, la Compañía formalizó la compra de un inmueble en Córdoba de más de 1.000 metros cuadrados, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento turístico

- Alameda de recalde, Bilbao: En noviembre de 2019, la Compañía formalizó la compra de una finca en la entreplanta del inmueble. Posteriormente en febrero de 2020, formalizó la compraventa de la finca colindante de tal manera que la Compañía actualmente cuenta con la propiedad de toda la entreplanta.

La cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 72 millones de euros, un incremento de 55 millones de euros desde los 16,5 millones de euros con los que cerró el ejercicio 2018.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Al 31 de diciembre de 2019, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 29%, por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

El principal objetivo de All Iron RE I Socimi para los próximos meses consiste en continuar con los procesos de rehabilitación de los inmuebles en fase desarrollo y continuar analizando potenciales adquisiciones para complementar la cartera existente.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Compañía

Los factores de riesgo que pueden afectar a la Compañía, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Compañía proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Compañía gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.

- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que la Compañía no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 7,4 millones de euros, siendo la tesorería de 6,4 millones de euros, por lo que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

- Riesgo de mercado: La Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado hotelero por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles renegociaciones Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.

- Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2019 aproximadamente un 70% de la deuda que mantiene la Compañía con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo. El resto de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 está referenciada al Euribor. Los administradores consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2019 All Iron RE I Socimi no cuenta con acciones propias.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman La Compañía ascendió a 31 días.

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar de manera significativa en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En el mes de marzo, la compañía no ha recibido notificaciones por parte los inquilinos de aplazar o no pagar la renta. En los meses de abril y mayo, la compañía ha acordado con el inquilino del inmueble de Matilde Landa en Madrid y con el inquilino del inmueble de Paseo Heriz en San Sebastián el aplazamiento de las rentas según lo previsto en el Real Decreto-ley 15/2020,

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Asimismo, con fecha de febrero 2020 la Sociedad ha adquirido la finca colindante a la finca adquirida en noviembre de 2019 de Alameda de Recalde 1, Bilbao por 605 miles de euros.

DocuSign Envelope ID: FC723A5F-93A6-42F7-A769-A4F1FEE1D615

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 22 de mayo de 2020, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 de All Iron RE I Socimi, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:
937D7A9DE7B5444...

Don Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:
8E960BD4094B4AE...

Don Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:
5BA3EC7A59F5448...

Don Pedro Luis Uriarte Santamarina

DocuSigned by:
864F0922046A4F7...

Don Pedro Luis Michelena Izquierdo
Presidente del consejo de administración

DocuSigned by:
7C79CCF4D8CA4E8...

Derlian, S.L.
P.p. Don Mikel Rodríguez Uranga

02670453S ANDER MICHELENA (R: A87934741)

Firmado digitalmente por 02670453S ANDER MICHELENA (R: A87934741)
Fecha: 2020.05.22 19:56:38 +02'00'

Don Ander Michelena Llorente
Secretario del consejo

ANEXO III. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE570040352018
Fecha: 25-09-2018
Hora: 15:49:26
Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión
Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria
Asunto: COMUNICACIÓN OPCIÓN RÉGIMEN ESPECIAL SOCIMIS

Datos del interesado

NIF: B87934741
Nombre / Razón social: LANDAILDE SL

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	Comunicación ejercicio opción aplicación régimen especial SOCIMIs..pdf	COMUNICACION EJERCICIO OPCION APLICACION REGIMEN E	208 - Comunicación	758093	B1FEFD678BF47324BF4653114B736E6807B37DA6	NBUEY9FYRJYTSABE
2	Anexo I.- Representacion Javier Garcia Teso.pdf	ANEXO I REPRESENTACION JAVIER GARCIA TESO PDF	200 - Otros documentos	3028526	0CA56C5D140A25F4B74B055A59B0BB52427FEE4B	3ZT7SWA4345NBC6R
3	Anexo II.- Certificación acuerdo ejercicio opción aplicación	ANEXO II CERTIFICACION ACUERDO EJERCICIO	200 - Otros documentos	318639	658306AAE6001C7F761602EC428895ABAAC95AA5	JK79HVECLRYWJN8L

	régimen especial SOCIMIs.pdf	OPCION				
4	Anexo III.-Certificacion acuerdos modificacion estatutos.pdf	ANEXO III CERTIFICACION ACUERDOS MODIFICACION ES	200 - Otros documentos	355728	**682AE4CC5E4EDE9ECB747EF15FE497BF1AA30B9D**	**3ZUUQLZK3JKRJU9X**

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro de Verificación 434RYBR6PXBHQYDL** en https://www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO IV. Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

INFORME DE VALORACIÓN

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A
JUNIO 2020

savills AGUIRRE NEWMAN

savills-aguirrenewman.es

Índice

1.0	Instrucciones y objeto de trabajo
2.0	Base de valoración
3.0	Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales
4.0	Metodologías de Valoración
5.0	Confidencialidad y Limitaciones
6.0	Valor de mercado
7.0	Activos objeto de valoración
Anexo I	Principios generales de Valoración RICS
Anexo II	Informes de Mercado

1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

savills

AGUIRRE NEWMAN

1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo

15 Junio 2020

All Iron Re I Socimi, S.A.

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.
Pº de la Castellana, 81, 2ª Planta
28046 Madrid
Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

PROPIEDADES: Cartera de 7 activos situados en España (6) y Hungría (1)

Estimados Señores,

- De acuerdo con los términos de contratación de Diciembre de 2019 firmados entre All Iron Re I Socimi S.A y Savills Aguirre Newman S.A.U.; con el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del 31 de diciembre de 2019, de la cartera inmobiliaria objeto de valoración , indicadas en el punto 6 (Valoración de la Cartera) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y compresión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills Aguirre Newman ni los valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills Aguirre Newman confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba indicados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure") . De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Todas las propiedades han sido inspeccionadas en 2019 por personal de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- El objeto de este informe será la toma de decisiones internas y la publicación del mismo en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.
- Entendemos que a efectos de valoración, se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de All Iron Re I Socimi S.A , sobre los activos objeto de valoración.
- Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

Confidencial

2.0 Base de Valoración

savills

AGUIRRE NEWMAN

2.0 Base de Valoración

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2017) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :

  - *"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."*

- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

Confidencial

3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

savills

AGUIRRE NEWMAN

3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1. Supuestos Generales

3.1. Supuestos Generales

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:
  a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
  b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
  c) Que la información urbanística proporcionada por All Iron Re I Socimi S.A es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
  d) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
  e) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
  f) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
  g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
  h) Que los edificios no ha sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
  i) Que los suelo afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
  j) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
  k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
  l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

Confidencial

3.1. Supuestos Generales

m) En el caso de que All Iron Re I Socimi S.A no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

Confidencial

3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.2. Condiciones Generales

3.2. Condiciones Generales

- Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:
  a) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
  b) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
  c) No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
  d) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
  e) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
  f) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
  g) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

Confidencial

3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.3. Supuestos Especiales

3.3. Supuestos Especiales

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe no se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Confidencial

4.0 Metodologías de Valoración

savills

AGUIRRE NEWMAN

4.0. Metodologías de valoración

4.1. Suelo

4.1. Suelo

- Los métodos de valoración empleados son **Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.**
- El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado a fecha de valoración, que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.
- En la valoración hemos estimado el precio de venta del producto final objeto de venta. Hemos hecho esto apoyándonos en un estudio de mercado.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- En la valoración de los suelos, hemos estimado los plazos de desarrollo de los mismos que consideramos más probables, de acuerdo con las prácticas habituales del mercado.
- Hemos planteado el desarrollo de las promociones (bien sean residenciales, comerciales, industriales y hoteleras), de acuerdo con las prácticas de mercado en lo que a venta de producto final o de suelo urbano se refiere. Resaltamos que en algunos casos se ha planteado la venta final de parcelas de suelo urbanizado, en lugar del producto terminado a desarrollar en el mismo.
- Nuestras valoraciones se han basado en la información sobre edificabilidad , clasificación, calificación y situación urbanística de los suelos, proporcionada por el cliente.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por All Iron Re I Socimi S.A , no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Aguirre Newman S.A.U. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada.
- En nuestra valoración no se han tenido en cuenta los pagos pendientes que puedan existir del suelo a fecha de valoración, ya que no hemos contado con información suficiente sobre estos posibles pagos pendientes.

Confidencial

4.0. Metodologías de valoración

4.2. Patrimonio en Renta

4.2. Patrimonio en Renta

- Los métodos de valoración empleados son **Metodología de Capitalización de Rentas, Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.**
- La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de rendimiento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, si existe evidencia de las transacciones comparables realizadas en ese mercado, las analizamos y aplicamos. Puede resultar apropiado aplicar ciertos enfoques más amplios o detallados del método de capitalización de rentas, especialmente en relación con propiedades ligadas a una actividad económica de mayor tamaño o más compleja. Pueden analizarse los flujos de caja descontados y los diferentes flujos de ingresos.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por All Iron Re I Socimi S.A , no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Aguirre Newman S.A.U. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

Confidencial

4.4. Stock

4.4. Stock

- Los métodos de valoración empleados son **Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación**.
- El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado a fecha de valoración, que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.
- En la valoración hemos estimado el precio de venta del producto final objeto de venta. Hemos hecho esto apoyándonos en un estudio de mercado.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas All Iron Re I Socimi S.A , no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Aguirre Newman S.A.U. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada.

Confidencial

5.0 Confidencialidad y Limitaciones

savills

AGUIRRE NEWMAN

5.0. Confidencialidad y Limitaciones

- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.

- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills Aguirre Newman S.A.U. en cuanto al contenido y la forma de la publicación sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a la finalidad del informe en el apartado 1.0.

- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por All Iron Re I Socimi S.A sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Aguirre Newman S.A.U. no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,

Eduardo Martins Pimenta MRICS
Director Valoraciones y Consultoría
Savills Aguirre Newman

Sandra López MRICS
Director Valoraciones Hoteles
Savills Aguirre Newman

Confidencial

6.0 Valor de mercado

savills

AGUIRRE NEWMAN

6.0. Valor de mercado

6.1. Valoración de la cartera

6.0 Valoración de la cartera

- Considerando los activos objeto de valoración de All Iron Re I Socimi S.A , el Valor de Mercado total en el mercado libre de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha 31 de diciembre de 2019 es:

71.726.450 €

(SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS)

- El Valor de Mercado de los activos valorados en el % de titularidad de All Iron Re I Socimi S.A a fecha 31 de diciembre de 2019 asciende a la cantidad de:

71.726.450 €

(SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS)

- El valor por tipo de activo se desglosa de la siguiente manera:

Tipología	Valor de Mercado 31-12-19	% Valor de Mercado 31-12-19
Apartamentos Turísticos	3.870.000 €	5%
Apartotel – Obra en curso	44.590.000 €	62%
Apartamentos Turísticos – Obra en curso	776.450 €	1%
Hostal	5.490.000 €	8%
Hostal – Obra en curso	1.520.000 €	2%
Suelo	15.480.000 €	22%
Total general	**71.726.450 €**	**100%**

- En la página siguiente se desglosa el valor de la cartera por propiedad:

Confidencial

6.0 Valoración de la cartera

Ref	Activo	Tipología	Ubicación	Sup./ m2	unid.	Valor de Mercado 31-12-19
1	Apartamentos Cuatro Torres	Apartamentos Turísticos	Madrid	1.934	20	3.870.000 €
2	Antiguo Hotel Gasteiz	Apartotel-Obra en curso	Vitoria	10.401	120	16.700.000 €
3	Edificio Valencia	Apartotel-Obra en curso	Valencia	13.908	145	27.890.000 €
4	Koisi Hostel	Hostal	San Sebastián	1.098	124	5.490.000 €
5	Budapest	Suelo	Budapest	n.a.	n.a.	15.480.000 €
6	Edificio Córdoba	Hostal – Obra en curso	Córdoba	1.433	158	1.520.000 €
7	Local Bilbao	Apartamento T. – Obra en curso	Bilbao	234	1	776.450 €

Confidencial

6.0. Valor de mercado

6.2. Certeza de Valoración

6.2. Certeza de Valoración

El Libro Rojo, que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración", se refiere a circunstancias de incertidumbre anormal de mercado del siguiente modo:

- La inestabilidad del mercado. "Las perturbaciones en los mercados pueden surgir debido a acontecimientos imprevistos de carácter financiero, macroeconómico, jurídico, político o incluso a causa de los desastres naturales. Si la fecha de valoración coincide con ese acontecimiento o es inmediatamente posterior, cabe la posibilidad de que se le otorgue un nivel de certeza menor a la valoración, si se considera que los datos empíricos obtenidos son incoherentes, o si se produce una ausencia de los mismos, o si el valorador tiene que hacer frente a diversas circunstancias sin precedentes en las que tiene que basar su juicio de valor. En tales situaciones, el nivel de exigencia impuesto a los valoradores puede ser excepcionalmente duro. Aunque los valoradores sean capaces de emitir un juicio de valor en esos casos, es importante poner de relieve el contexto en el que se ha emitido ese juicio de valor."

- La liquidez y la actividad del mercado. "En los mercados que están inactivos con niveles bajos de liquidez, el volumen de los datos disponibles que sirven de base empírica a las valoraciones es reducida. En tales casos, el valorador debe ser tan explícito y transparente como sea posible, a fin de demostrar el grado de subjetividad de la conclusión. Asimismo, en los mercados activos y que tienen mucha liquidez, el valorador debe hacer constar que existe una abundancia de datos empíricos para respaldar las conclusiones que se han formulado."

Como consecuencia de los acontecimientos y disturbios que están ocurriendo en Cataluña respecto al proceso de la posible independencia, aún no podemos determinar con certeza el impacto en la confianza en los mercados en general y en el mercado inmobiliario en particular y cómo pueden verse afectados. Estaremos especialmente pendientes de los cambios en estos mercados y sus efectos. Nos hemos esforzado por reflejar el actual sentimiento del mercado. En ausencia de información, nuestra valoración ha sido llevada a cabo asumiendo que el mercado inmobiliario continuará comportándose tal y como lo ha hecho en el pasado, pero les recomendamos que mantengan la valoración bajo revisión, mientras Ud. lo considere relevante en el contexto del propósito por el cual ha solicitado esta valoración.

En consecuencia, al leer esto, están informados que estas circunstancias existen y que les hemos aconsejado en el contexto de tiempo indicado más arriba. Se deduce que a pesar de esta incertidumbre general en los mercados financieros Savills Aguirre Newman S.A.U. necesariamente asume que la deuda financiera está disponible en el mercado en términos comerciales razonables y aceptables.

En cualquier caso, nosotros deseamos aclarar que nuestra valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de la valoración.

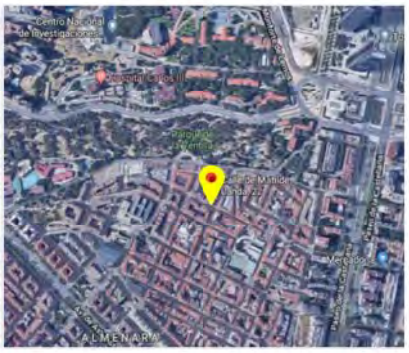
Confidencial

7.0 Activos objeto de valoración

savills

AGUIRRE NEWMAN

1 - Apartamentos Cuatro Torres- Apartamentos turísticos



Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid	6.663.394,00	8.072,38	825,46
Provincia	Madrid	6.663.394,00	8.072,38	825,46
Municipio	Madrid	3.266.126,00	605,77	5.391,69
Distrito	Tetuán	153.789,00	5,37	0,00
Barrio	Almenara	21.982,00	1,00	0,00

Datos económicos(*)	
Crecimiento Población en 10	4,33%
Ratio de Desempleo (%)	11,70%
Renta per Capita (€)	34.916

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Bueno

Transporte público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Bus	Bueno

Fuente: INE 2019. / Ayuntamiento 2019. / * Datos a nivel autonómico; la Renta per Capita corresponde a niveles de 2018.

Situación

Situación	
Dirección	Calle Matilde Landa 22
Código Postal	28029
Situación	Área urbana
Calidad de la situación	Media

Entorno	
Área	Consolidada
Entorno	Residencial
Uso predominante	Residencial
Calidad del entorno	Medio

Distancias	
Centro de la ciudad (km)	7,50
Aeropuerto (km)	14,30
Transporte privado (mins)	14
Transporte público (mins)	32

Coordenadas GPS	40°28'21.4"N 3°41'32.3"W

Comentario de Mercado

Viajeros, pernoctaciones y origen

Parámetros operativos Madrid 3*

La demanda hotelera en Madrid presenta un crecimiento constante desde 2013. En 2019 el número de visitantes alcanzó el récord histórico de 9.8 millones (+2% vs 2018), además el total de pernoctaciones también ha superado todas las cifras anteriores en este año (20.6 millones, lo que representa un crecimiento del 5% vs. 2018).
Los turistas internacionales presentan el mayor crecimiento en este caso (+8%); la demanda internacional en Madrid supone el 63% de la total, EEUU representa el 6% de la demanda total, seguidos de UK e Italia (5%), Francia y Alemania (3%) y Portugal (2%).
Los parámetros operativos presentan también una tendencia positiva, el ADR de la categoría 3* (87.7 €) ha crecido un 4% de 2017 a 2018, y el grado de ocupación se situó en 76.5% en 2018.

1 - Apartamentos Cuatro Torres- Apartamentos turísticos

Descripción

Se valora un edificio con 20 apartamentos ubicado en Madrid. Concretamente, el edificio se encuentra en la zona norte de Madrid, en el distrito de Tetuán, justo al lado de las Cuatro Torres de Madrid, importante núcleo empresarial. El edificio consta de 4 plantas y un sótano, los apartamentos se distribuyen en las cuatro plantas sobre rasante, mientras que en el sótano hay un parking con 29 plazas, actualmente arrendadas.

Los apartamentos son de una y dos habitaciones. Hay tres tipologías de apartamentos, los de la planta ático son dúplex, tienen la habitación en la planta de arriba con techo abuhardillado. El resto varían entre estudios y apartamentos estándar.

Los 20 apartamentos suman 1.182 m², todos han sido parcialmente reformados recientemente, con decoración y mobiliario seminuevos. La clientela de los apartamentos es variada, desde turistas a viajeros de negocios, y también de múltiples nacionalidades. Están destinados a corta y media estancia.
El edificio se encuentra arrendado a la operadora Apartamentos Temporales S.L, hasta el 26 de marzo de 2023. El contrato tiene una duración de 5 años prorrogable cinco veces en periodos de un año. En caso de que el arrendador lo finalice antes del décimo aniversario tendrá una penalización de 20.000 euros anuales.

Superficies

Área total Construida (m2)	
	Total
Área SR	1.358
Área BR	576
Total	**1.934**

Planta	m2	Nº aptos.	Uso
Sótano	576	0	Aparcamiento
Baja	242	1	Apartamentos
Primera	371	7	Apartamentos
Segunda	371	7	Apartamentos
Ático	374	5	Apartamentos
Total	**1.934**	**20**	

*Superficies catastrales

Contrato hotelero

Tipo de contrato	Arrendamiento

Nuestro modelo asume que una vez finalizado el contrato, un potencial inversor establecería un contrato de arrendamiento mixto con un componente de renta fija y variable.

Capex

Capex	
Estado de conservación	**Bueno**

Licencias

El activo cuenta con todas las licencias para la explotación bajo uso turístico. Además las fincas se encuentran inscritas en el Registro de Empresa Turística de Madrid.

1 - Apartamentos Cuatro Torres- Apartamentos turísticos

Cuentas históricas

No se han proporcionado cuentas históricas de los apartamentos.

Competidores

Se han seleccionado como competencia directa otros apartamentos de alquiler turístico a corto y medio plazo en la misma área de influencia que el activo objeto de valoración. Además, se han tenido en cuenta otros factores como la similitud de sus características, tamaño, tipología, categoría etc.
A continuación, se resumen los 4 principales activos seleccionados como competidores directos así como sus características básicas. Los precios han sido ajustados con la capacidad del apartamento, representando el precio por noche para dos personas.

#	Hotel	Localización	Categoría	Capacidad	Operador	Tarifa media publicada
1	Madrid Studio Apartments	Mauricio Legendre, 16	3*	2 pax	Independiente	74,0 €
2	Capitán Blanco Argibay Apar	44 Calle del Capitán Blanco Argibay	3*	4 pax	Independiente	49,1 €
3	Castilla Luz Deco	Bravo Murillo, 346	3*	4 pax	Independiente	36,6 €
4	Cozy 2 Bed Apt in Tetuán	Tetuán	3*	6 pax	Independiente	66,5 €
Media de tarifas publicadas						**56,5 €**

Comparables de venta - Segunda mano

Dirección	Localización	Fuente	Sup m2	Oferta	Precio (€/m2)
Ventilla-Almenara	Comparable	Idealista	42	135.988 €	3.238 €
Ventilla-Almenara	Comparable	Idealista	42	136.000 €	3.238 €
Matilde Landa 24	Comparable	Idealista	45	165.300 €	3.673 €
Ventilla-Almenara	Comparable	Idealista	58	220.000 €	3.793 €
Calle San Leopoldo	Comparable	Idealista	73	240.000 €	3.288 €

1 - Apartamentos Cuatro Torres- Apartamentos turísticos

Método de valoración

Para formarnos una opinión del valor de mercado del inmueble hemos adoptado el método del flujo de caja descontado. Para ello, hemos tenido en consideración la proyección a 10 años de los ingresos y gastos generados por el negocio de explotación. A efectos de valoración se han considerado 365 días de operación, y una hipótesis de explotación conforme al negocio de apartamentos turísticos.

En nuestro modelo de valoración se asume que el complejo será operado bajo el contrato de arrendamiento vigente, mediante una renta fija en el primer año y actualizada acorde con el IPC anualmente. A la finalización del contrato, se considera que los apartamentos serán explotados mediante un contrato de arrendamiento con un componente de renta fija y variable.

Al beneficio neto de explotación se le deducen los gastos de la propiedad; en el año 10, se simula la venta del inmueble; este valor residual del inmueble en el año 10 se calcula mediante el método de capitalización de rentas, aplicando a la renta del último año una tasa de capitalización de salida que refleje los riesgos inmobiliarios específicos y no específicos asociados al inmueble en cuestión. En este caso hemos capitalizado los ingresos netos del inmueble (renta) en el décimo año aplicando una rentabilidad de salida del 5,50%. Adicionalmente, se deducen los costes asociados a la venta a fin de obtener el valor neto de salida del inmueble en ese momento.

En base a los supuestos anteriores, hemos descontado el flujo de caja a la fecha de la valoración aplicando una tasa de descuento del 7,00 % para reflejar el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con el perfil de riesgo del inmueble en cuestión. De nuevo, esta tasa refleja el uso residencial de los apartamentos.

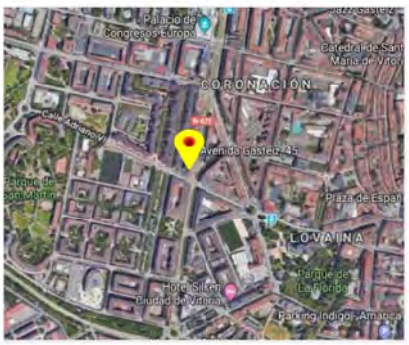
Por último, hemos deducido a la suma bruta los costes habituales en los que incurriría un inversor en el caso de la potencial venta del activo, para obtener el valor neto (el valor de mercado).

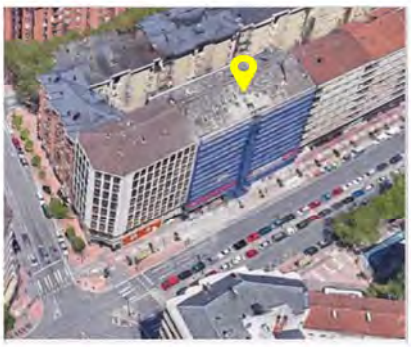
Principales Parámetros de Valoración

TIR antes de financiación	7,00%
Tasa de Capitalización de Salida	5,50%
Valor de Mercado Bruto	3.977.635 €
Costes de Inversión	110.221 €
Valor de Mercado Neto	3.870.000 €
Valor por Habitación	193.500 €
Valor por m2	3.274 €

VALOR DE MERCADO	**31/12/2019**	**3.870.000 €**
VALOR DE LA PROPIEDAD	**100%**	**3.870.000 €**

2 - Antiguo Hotel Gasteiz- Obra en curso





Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	País Vasco	2.207.776,00	7.107,77	310,61
Provincia	Álava	331.549,00	2.962,74	111,91
Municipio	Vitoria-Gasteiz	251.774,00	276,81	909,56
Distrito	n.a.	0,00	0,00	0,00
Barrio	n.a.	0,00	0,00	0,00

Datos económicos(*)	
Crecimiento Población en 10 año:	1,64%
Ratio de Desempleo (%)	9,60%
Renta per Capita (€)	34.079

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Bueno

Transporte público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Bus	Bueno

Fuente: INE 2019. / Ayuntamiento 2019. / * Datos a nivel autonómico; la Renta per Capita corresponde a niveles de 2018.

Situación

Situación	
Dirección	Av. Gasteiz, 45
Código Postal	01008
Situación	Área urbana
Calidad de la situación	Excelente

Entorno	
Área	Consolidada
Entorno	Residencial
Uso predominante	Residencial
Calidad del entorno	Excelente

Distancias	
Centro de la ciudad (km)	1,20
Aeropuerto (km)	9,70
Transporte privado (mins)	14
Transporte público (mins)	n.a

Coordenadas GPS	
	42°50'51.4"N 2°40'55.7"W

Comentario de Mercado

Viajeros, pernoctaciones y origen

Parámetros operativos Vitoria 3*

La demanda hotelera en Vitoria presenta un crecimiento constante desde 2013. En 2018 el número de viajeros alcanzó un récord histórico superando los 300.000 visitantes. En 2019, el número de viajeros disminuyó levemente sumando 297.620 viajeros (-1% vs 2018). Respecto al número de pernoctaciones en 2019 se registraron 586.262 (+1,4 vs 2018).

Los turistas nacionales representan el mayor porcentaje de la demanda a lo largo de la serie histórica, suponiendo en 2019 el 74% de la demanda total. Dentro de la demanda internacional en 2019, los viajeros procedentes de Francia representaron el 27% del total, seguidos de aquellos procedentes de Alemania (11%) y Portugal (10%).

Los parámetros operativos presentan también una tendencia positiva. El ADR de la categoría 3* (65,80 €) ha crecido un 8,58% de 2017 a 2018 y el grado de ocupación se situó en 68,6% en 2018.

2 - Antiguo Hotel Gasteiz- Obra en curso

Descripción

El activo objeto de valoración es el antiguo Hotel Gasteiz de Vitoria, situado en el número 45 de la Avenida de Gasteiz, a pocos metros del centro de la ciudad y a cinco minutos a pie de la catedral. El activo es de uso terciario, y se destinará a uso hotelero.

El edificio fue construido en 1982 y cuenta con un total de 10 plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante que contendrán el parking. La superficie total construida del edificio asciende a 10,401 m², una vez acabada la reforma, esta superficie ascenderá a 10,664 m²

El antiguo Hotel Gasteiz está siendo integramente reformado, para su conversión en Apartahotel. El proyecto de reforma contempla 120 apartamentos,57 plazas de garaje y 1.350 m² de locales comerciales. Los apartamentos están orientados al alquiler a corto y medio plazo, y serán explotados por un operador adecuado en régimen de arrendamiento. Por otra parte, los locales comerciales y el parking serán alquilados a terceros.

El apartahotel (3*) ofrecerá únicamente servicios de alojamiento, sin áreas comunes ni F&B y con avances tecnológicos como auto check-in. Los apartamentos tendrán tres tipologías distintas:
- 16 unidades dobles (2 habitaciones /6 pax)
- 17 Estudios (4 pax)
- 87 unidades con un dormitorio (4 pax)

Superficies

Área total Construida (m2)	Total
Área SR	8.356
Área BR	2.045
Total	**10.401**

Planta	m2	Nº	Uso
Sótano -2	1.390	24 plazas	Parking
Sótano -1	655	33 plazas	Parking
PB	1.390	-	Locales y entrada
Planta 1	777	14	Apartamentos
Planta 2	803	14	Apartamentos
Planta 3	803	14	Apartamentos
Planta 4	803	14	Apartamentos
Planta 5	803	14	Apartamentos
Planta 6	803	14	Apartamentos
Planta 7	803	14	Apartamentos
Planta 8	803	14	Apartamentos
Planta 9	568	8	Apartamentos
Total	**10.401**	**120**	

Licencias

Hemos asumido que se han obtenido todas las licencias necesarias para la explotación del inmueble.

Contrato hotelero

Contrato - Arrendamiento
Entendemos que los apartamentos serán operados bajo contrato de arrendamiento mixto con un componente de renta fija y variable.

Capex

Capex	
Estado de conservación	**Obra en curso**
Capex estimado	La propiedad se encuentra actualmente en proceso de reforma integral, se espera terminar las obras en 2020. El capex pendiente a fecha de valoracion está entorno a 6.800.000 €.

2 - Antiguo Hotel Gasteiz- Obra en curso

Cuentas históricas

No se han proporcionado cuentas históricas de los apartamentos, dado que se incorporarán a la explotación hotelera a partir de 2020.

Competidores

Se han seleccionado como competencia directa apartamentos de alquiler turístico a corto y medio plazo en la misma zona de influencia que el activo objeto de valoración. Además, se han tenido en cuenta otros factores como la similitud de sus características, tamaño, tipología, categoría, etc.
A continuación, se resumen los cuatro principales activos seleccionados como competidores directos así como sus características básicas. Lo precios han sido ajustados acorde con la capacidad del apartamento, representando el precio por noche para cuatro personas.
La competencia en Vitoria es muy limitada. Dado que la demanda turística es escasa, no hay muchos apartamentos con las mismas características que el objeto de valoración.

#	Hotel	Localización	Categoría	Capacidad	Operador	Rack Rate
1	Luxury Cercas Bajas Vitoria	Cercas Bajas Kalea	3*	4 pax	Independiente	100,1 €
2	Apartamento Kalea	Fdra. de las Siervas Jesús Kalea, 38	3*	4 pax	Independiente	78,3 €
3	Luxury San Prudencio	San Prudencio, 27	4*	4 pax	Independiente	110,1 €
4	La casa de Santa María	Calle Santa María 5	4*	3 pax	Independiente	139,0 €
						106,9 €

Comparables de venta - Segunda mano

Dirección	Localización	Fuente	Sup m2	Precio (€)	Precio (€/m2)
Ricardo Buesa	Comparable	Idealista	60	140.000 €	2.333 €
Av. Beato Tmás de Zumárraga	Comparable	Idealista	54	135.000 €	2.500 €
Casco Viejo	Comparable	Idealista	53	160.000 €	3.019 €
Plaza Amarica	Comparable	Idealista	56	189.000 €	3.375 €
Calle Correria	Superior	Idealista	43	160.000 €	3.721 €

2 - Antiguo Hotel Gasteiz- Obra en curso

Método de valoración

Para formarnos una opinión del valor de mercado del inmueble hemos adoptado el método del flujo de caja descontado. Para ello, hemos tenido en consideración la proyección a 10 años de los ingresos y gastos generados por el negocio de explotación, conforme al siguiente calendario:

- Período de construcción de 12 meses desde mayo de 2019.
- Fecha prevista de apertura del hotel en el Q4 de 2020.

Se han considerado 365 días de operación y una hipótesis de explotación hotelera conforme al negocio de aparthotel urbano de 3 estrellas. En nuestro modelo de valoración se considera que el apartotel será operado bajo un contrato de arrendamiento mixto con un componente de renta fija y variable.

Al beneficio neto de explotación se le deducen los gastos de la propiedad; en el año 10, se simula la venta del inmueble; este valor residual del inmueble en el año 10 se calcula mediante el método de capitalización de rentas, aplicando a la renta del último año una tasa de capitalización de salida que refleje los riesgos inmobiliarios específicos y no específicos asociados al inmueble en cuestión. En este caso hemos capitalizado los ingresos netos del inmueble (renta) en el décimo año aplicando una rentabilidad de salida del 6,50%. Adicionalmente, se deducen los costes asociados a la venta a fin de obtener el valor neto de salida del inmueble en ese momento.

En base a los supuestos anteriores, hemos descontado el flujo de caja a la fecha de la valoración aplicando una tasa de descuento del 9,00 % para reflejar el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con el perfil de riesgo del inmueble en cuestión. Esta tasa refleja el riesgo de la construcción del apartotel, y representa una prima de aproximadamente 100 pb respecto a un inmueble terminado.

Por último, hemos deducido a la suma bruta los costes habituales en los que incurriría un inversor en el caso de la potencial venta del activo, para obtener el valor neto (el valor de mercado).

Principales Parámetros de Valoración

TIR antes de financiación	9,00%
Tasa de Capitalización de Salida	6,50%
Valor de Mercado Bruto	17.004.364 €
Costes de Inversión	308.867 €
Valor de Mercado Neto	16.700.000 €
Valor por Habitación	139.167 €
Valor por m2	2.002 €

VALOR DE MERCADO	**31/12/2019**	**16.700.000 €**
VALOR DE LA PROPIEDAD	**100%**	**16.700.000 €**

3 - Edificio Valencia - Obra en curso

Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Comunidad Valenciana	5.003.769,00	23.200,79	215,67
Provincia	Valencia	2.565.124,00	10.740,06	238,84
Municipio	Valencia	794.288,00	134,63	5.899,78
Distrito	n.a.	0,00	0,00	0,00
Barrio	n.a.	0,00	0,00	0,00

Datos económicos(*)	
Crecimiento Población en 10	-1,78%
Ratio de Desempleo (%)	14,10%
Renta per Capita (€)	22.659

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Bueno

Transporte público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Bus	Bueno

Fuente: INE 2019. / Ayuntamiento 2019. / * Datos a nivel autonómico; la Renta per Capita corresponde a niveles de 2018.

Situación

Situación	
Dirección	Av. del Oeste, 48
Código Postal	46001
Situación	Área urbana
Calidad de la situación	Excelente

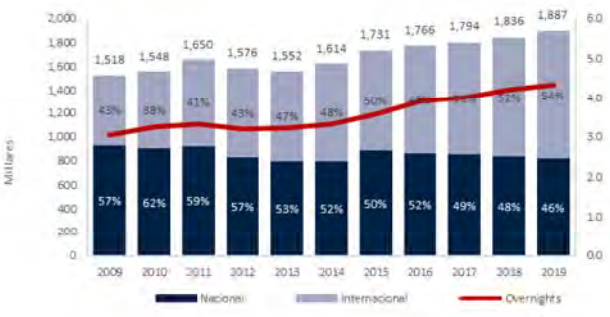
Entorno	
Área	Consolidada
Entorno	Residencial
Uso predominante	Comercial
Calidad del entorno	Excelente

Distancias	
Centro de la ciudad (km)	1,00
Aeropuerto (km)	9,50
Transporte privado (mins)	17
Transporte público (mins)	27

Coordenadas GPS	
	39°28'10.8"N 0°22'47.6"W

Comentario de Mercado

Viajeros, Pernoctaciones y origen



Parametros Operativos Valencia 3*

La demanda hotelera en Valencia comenzó a recuperarse en 2015 después de una época de decrecimiento durante la crisis económica. En 2019 el número de turistas alcanzó un récord de más de 1,88 millones de visitantes (+3% vs. 2018); lo mismo ha sucedido con el número de pernoctaciones, que crecieron un 3% de 2018 a 2019, alcanzando los 4,3 millones.
La demanda internacional presenta el mayor crecimiento en la ciudad en cuanto a pernoctaciones (6%) mientras que la demanda nacional se ha reducido en un 1% en 2019. Los turistas extranjeros representan el 66% de la demanda total.
Los parámetros operativos presentan también una tendencia positiva; en la categoría 3*, el ADR se situó en 66€ (+2.6% vs. 2017) así como la ocupación media, que ha crecido un 11% hasta alcanzar un 79.8%.

3 - Edificio Valencia - Obra en curso

Descripción

Se valora un edificio en el centro de la ciudad de Valencia que actualmente está destinado a uso de oficinas (uso terciario).
El activo será reformado para convertirlo en apartahotel de alquiler a corto y medio plazo. De acuerdo con la información recibida se construirán un total de 145 apartamentos en el edificio, estos constarán de una habitación y una capacidad alojativa de 4 personas.

El edificio cuenta con 13 plantas sobre rasante y un sótano, conectadas entre sí por 4 núcleos de ascensores. Además de los apartamentos, que ocuparán de las plantas 3 a la 12, se mantendrán los locales comerciales existentes en la planta baja y las plantas 1 y 2 se destinarán a oficinas u otros usos, ambos explotados bajo regímenes de arrendamiento. El apartotel será operado bajo un contrato de arrendamiento.

La superficie total construida del edificio asciende a 13.908 m², además de 1.071 m² de terrazas. Los apartamentos, (plantas 3-12) ocuparán una superficie total de 9.067 m², la superficie destinada a los locales comerciales supone un total de 1.190 m² y las plantas 1 y 2 ocuparán 2.365 m². Actualmente la planta bajo rasante está en desuso. Una vez rehabilitado el edificio, la superficie total contruida sumará un total de 13.680 m² (1.210 m² bajo rasante y 12.470 sobre rasante).

A efectos de la presente valoración, hemos asumido que se han obtenido todas las licencias necesarias para la explotación del inmueble.

Superficies

Área total Construida (m2)	Total
Área SR	12.718
Área BR	1.190
Total	**13.908**

Planta	m2	Uso
Sótano	1.190	-
PB	1.190	Locales comerciales
Planta 1	1.179	Oficinas u otros usos
Planta 2	1.186	Oficinas u otros usos
Planta 3	1.170	19 Apartamentos
Planta 4	1.117	19 Apartamentos
Planta 5	1.117	19 Apartamentos
Planta 6	991	16 Apartamentos
Planta 7	973	16 Apartamentos
Planta 8	973	16 Apartamentos
Planta 9	973	16 Apartamentos
Planta 10	783	13 Apartamentos
Planta 11	502	5 Apartamentos
Planta 12	468	6 Apartamentos
Planta Casetones Cubierta	94	Casetones cubierta
Total	**13.908**	

Contrato hotelero

Tipo de Contrato	Arrendamiento

Los apartamentos serán operados bajo un contrato de arrendamiento con un componente de renta fija y otro variable..

Capex

Capex	
Estado de conservación	**A reformar**
Capex estimado	La propiedad se encuentra actualmente ocupada por oficinas y pendiente de comenzar un proceso de reforma para su adaptación a apartamentos turísticos. Se ha considerado un periodo de 2 años de reforma hasta la puesta en marcha de los apartamentos.

3 - Edificio Valencia - Obra en curso

Cuentas históricas

No se han proporcionado cuentas históricas de los apartamentos, dado que se incorporarán a la explotación hotelera a partir de 2022

Competidores

Se han seleccionado como competencia directa otros apartamentos de alquiler turístico a corto y medio plazo en la misma área de influencia que el activo objeto de valoración. Además se han tenido en cuenta otros factores como la similitud de sus características, tamaño, tipología, categoría etc.
A continuación se resumen los 4 principales activos seleccionados como competidores directos así como sus características básicas. Los precios han sido ajustados acorde con la capacidad del apartamento, representan el precio por noche por dos personas.

#	Hotel	Localización	Categoría	Capacidad	Operador	Tarifa media publicada
1	Friendly Rentals Nyman	Carrer d´Espartero, Extramurs	3*	4 pax	Friendly Rentals	121 €
2	Apartaments Madrina	Calle Madrina, 3, Ciutat Vella	4*	4 pax	Independiente	99 €
3	Singular Stays Guillem de Castro	Guillem de Castro, 41	4*	4 pax	Independiente	108 €
4	Zerka Centro	Carrer de Rumbau, Ciutat Vella	3*	2 pax	Independiente	168 €
Media de tarifas publicadas						**124 €**

Comparables de venta - Segunda mano Residencial

Dirección	Localización	Fuente	Sup m2	Oferta (€)	Precio (€/m2)
Sant Francesc	Comparable	Idealista	91	210.000 €	2.308 €
El Mercat	Comparable	Idealista	86	320.000 €	3.721 €
Sant Francesc	Comparable	Idealista	92	249.000 €	2.707 €
Sant Francesc	Comparable	Idealista	92	199.000 €	2.163 €
C/ Padilla	Comparable	Idealista	80	205.000 €	2.563 €
Avda. de l´Oest	Comparable	Idealista	92	275.000 €	2.989 €

3 - Edificio Valencia - Obra en curso

Método de valoración

Para formarnos una opinión del valor de mercado del inmueble hemos adoptado el método del flujo de caja descontado. Para ello, hemos tenido en consideración la proyección a 10 años de los ingresos y gastos generados por el negocio de explotación, conforme al siguiente calendario:

Periodo de pre construcción de 12 meses
Periodo de construcción de 18 meses.
La fecha prevista de apertura del hotel se estima en el Q3 de 2022.

Se han considerado 365 días de operación y una hipótesis de explotación hotelera conforme al negocio de aparthotel urbano de 3 estrellas. En nuestro modelo de valoración se considera que el apartotel será operado bajo un contrato de arrendamiento mixto con un componente de renta fija y variable.

Al beneficio neto de explotación se le deducen los gastos de la propiedad; en el año 10, se simula la venta del inmueble; este valor residual del inmueble en el año 10 se calcula mediante el método de capitalización de rentas, aplicando a la renta del último año una tasa de capitalización de salida que refleje los riesgos inmobiliarios específicos y no específicos asociados al inmueble en cuestión. En este caso hemos capitalizado los ingresos netos del inmueble (renta) en el décimo año aplicando una rentabilidad de salida del 6,50%. Adicionalmente, se deducen los costes asociados a la venta a fin de obtener el valor neto de salida del inmueble en ese momento.

En base a los supuestos anteriores, hemos descontado el flujo de caja a la fecha de la valoración aplicando una tasa de descuento del 9,00 % para reflejar el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con el perfil de riesgo del inmueble en cuestión. Esta tasa refleja el riesgo de la construcción del apartotel, y representa una prima de aproximadamente 100 pb respecto a un inmueble terminado.

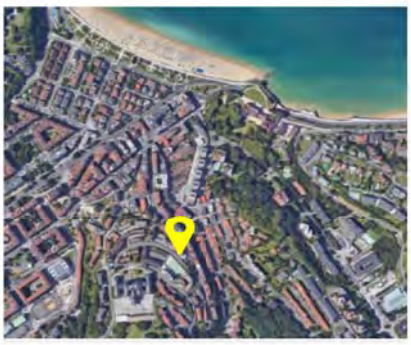
Por último, hemos deducido a la suma bruta los costes habituales en los que incurriría un inversor en el caso de la potencial venta del activo, para obtener el valor neto (el valor de mercado).

Principales Parámetros de Valoración

TIR antes de financiación	9,00%
Tasa de Capitalización de Salida	6,50%
Valor de Mercado Bruto	28.826.430 €
Costes de Inversión	934.384 €
Valor de Mercado Neto	27.890.000 €
Valor por Habitación	192.345 €
Valor por m2	2.193 €

VALOR DE MERCADO	**31/12/2019**	**27.890.000 €**
VALOR DE LA PROPIEDAD	**100%**	**27.890.000 €**

4 - Koisi Hostel San Sebastián



Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	País Vasco	2.207.776,00	7.107,77	310,61
Provincia	Guipúzcoa	723.576,00	1.997,00	362,33
Municipio	San Sebastián	187.415,00	60,89	3.077,93
Distrito	n.a.	0,00	0,00	0,00
Barrio	n.a.	0,00	0,00	0,00

Datos económicos(*)	
Crecimiento Población en 10	1,64%
Ratio de Desempleo (%)	9,60%
Renta per Capita (€)	34.079

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Bueno

Transporte público	
Tren	Bueno
Metro	Bueno
Bus	Bueno

Fuente: INE 2019. / Ayuntamiento 2019. / * Datos a nivel autonómico

Situación

Situación	
Dirección	Paseo Hériz, 38
Código Postal	20.008,00
Situación	Área urbana
Calidad de la situación	Buena

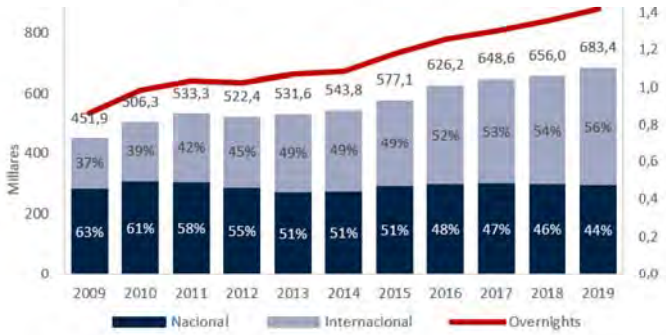
Entorno	
Área	Consolidada
Entorno	Residencial
Uso predominante	Residencial
Calidad del entorno	Buena

Distancias	
Centro de la ciudad (km)	2,30
Aeropuerto (km)	26,70
Transporte privado (mins)	28
Transporte público (mins)	53

Coordenadas GPS	43°18'39.7"N 2°00'03.6"W

Comentario de Mercado

Viajeros, pernoctaciones y origen



Parámetros Operativos San Sebastián

La demanda hotelera en San Sebastián presenta un crecimiento constante desde 2012, ligeramente afectado por la crisis económica. En 2019 el número de visitantes alcanzó un récord histórico con 683,4 mil turistas (+4,2 vs 2018). El número de pernoctaciones por su lado también ha alcanzado un récord en este año, con un registro de 1.4 millones (+5% vs. 2018).
La demanda internacional presenta el mayor crecimiento en la ciudad en cuanto a pernoctaciones (8.7%) mientras que la demanda nacional se ha mantenido prácticamente estable en 2019. Los turistas extranjeros representan el 59% de la demanda total.
Los parámetros operativos presentan también una tendencia positiva en San Sebastián; el ADR se situó en 134,5€ en el año 2018 (+4,8% vs. 2017) así como la ocupación media, que ha crecido un 1% hasta alcanzar una media de 72,3% de ocupación anual.

4 - Koisi Hostel San Sebastián

Descripción

Se valora un hostal en San Sebastián con 124 camas distribuidas en 25 habitaciones. El hostal, Koisi Hostel, lleva operativo desde 2016, se encuentra en la ciudad de San Sebastián, muy cerca del centro. A pesar de no estar en primera línea de mar, tiene vistas al mar gracias a la inclinación del terreno.
San Sebastián es una ciudad muy turística y famosa en España, miles de turistas acuden todos los años a visitar sus playas, paisajes típicos del norte del país y su gastronomía.

El activo es un edificio completo, con 1.098 m² construidos, repartidos entre las cinco plantas (baja incluida) del edificio, el cual también cuenta con una cubierta que actualmente está en desuso. En la primera planta está la cafetería/restaurante y la recepción del hostal. El resto de las plantas están ocupadas por las habitaciones y alguna zona común.

Las habitaciones del hostal varían en el número de camas, desde habitaciones privadas (15) hasta habitaciones de 6 u 8 camas. Además de las habitaciones, hay varias zonas comunes, como la cafetería, donde se sirven las tres comidas del día (no incluidas), salas comunes y una amplia terraza.
El hostal abre los 12 meses del año, con épocas de altas ocupaciones en verano, y más tranquilas en invierno, época en la que el hostal tiene como principales clientes grupos, equipos de deporte y colegios. La nacionalidad de los clientes es muy variada, destacando los clientes nacionales y del common wealth.

Superficies

Área total Construida (m2)	
	Total
Área SR	1.098
Área BR	0
Total	**1.098**

Planta	Superficie (m²)	N°	Uso
PB	256		Entrada y cafetería
Planta 1	227		Habitaciones
Planta 2	205		Habitaciones
Planta 3	205		Habitaciones
Planta 4	205		Habitaciones
Total	**1.098**	**124**	

Licencias

Hemos asumido que se han obtenido todas las licencias necesarias para la explotación del inmueble.

Contrato hotelero

Contrato - Arrendamiento
Entendemos que el hostal es operado bajo contrato de arrendamiento mixto con un componente de renta fija y variable.

Capex

Capex	
Estado de conservación	Bueno
Capex estimado	La propiedad se encuentra actualmente operando, por lo que no hay ninguna inversión pendiente.

4 - Koisi Hostel San Sebastián

Cuentas históricas

No se han proporcionado cuentas históricas del hostal.

Competidores

En San Sebastián hay un número de hostales considerable, aunque la competencia es más leve dada la alta demanda que presenta la ciudad. Hemos identificado los cuatro competidores más directos a Koisi Hostel de acuerdo con su ubicación y tipología.
Además de los que se muestran a continuación, hay proyectos para la apertura de nuevos hostels en la ciudad como por ejemplo Bed4you, que espera empezar a operar en la ciudad en dos años.

#	Hotel	Localización	Categoría	Habs.	Operador	Tarifa media publicada*
1	Koba Hostel	Calle Karkizano 5 Bajo, Gros	Hostel	11	Independiente	29 €
2	Downtown River Hostel	San Martin, 2	Hostel	32	Independiente	27 €
3	A Room in The City	Calle Easo, 20 / Calle Manterola, 15	Hostel	50	Independiente	32 €
4	Albergue Ondarreta	Paseo Igeldo 25	Hostel	12	La Sirena	15 €
Media de tarifas publicadas						**26 €**

* Precios por cama en habitacion compartida de 6

Transacciones Comparables

Fecha	Activo	Localización	Categoría	Camas	Precio (€)	Precio (€/cama)
2019	San Francisco	Mallorca	Hostel	25	1.500.000 €	60.000 €
2018	Hostal Porto Petro (Som Suret Hostel)	Mallorca	Hostel	43	2.850.000 €	66.279 €
2018	A&O Hospitalet (Edificio Vanguard)	Barcelona	Hostel	170	9.480.000 €	55.765 €
2018	H2 Rubi	Barcelona	B&B	87	5.000.000 €	57.471 €

4 - Koisi Hostel San Sebastián

Método de valoración

Para formarnos una opinión del valor de mercado del inmueble hemos adoptado el método del flujo de caja descontado. Para ello, hemos tenido en consideración la proyección a 10 años de los ingresos y gastos generados por el negocio de explotación. A efectos de valoración se han considerado 365 días de operación, una explotación conforme a un negocio de hostel, y un contrato de arrendamiento con un componente de renta fija y variable.

Al beneficio neto de explotación se le deducen los gastos de la propiedad; en el año 10, se simula la venta del inmueble; este valor residual del inmueble en el año 10 se calcula mediante el método de capitalización de rentas, aplicando a la renta del último año una tasa de capitalización de salida que refleje los riesgos inmobiliarios específicos y no específicos asociados al inmueble en cuestión. En este caso hemos capitalizado los ingresos netos del inmueble (renta) en el décimo año aplicando una rentabilidad de salida del 6,50%. Adicionalmente, se deducen los costes asociados a la venta a fin de obtener el valor neto de salida del inmueble en ese momento.

En base a los supuestos anteriores, hemos descontado el flujo de caja a la fecha de la valoración aplicando una tasa de descuento del 8,00 % para reflejar el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con el perfil de riesgo del inmueble en cuestión.

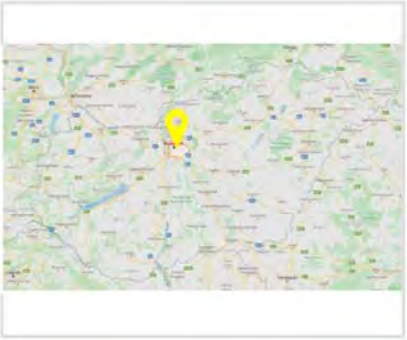
Por último, hemos deducido a la suma bruta los costes habituales en los que incurriría un inversor en el caso de la potencial venta del activo, para obtener el valor neto (el valor de mercado).

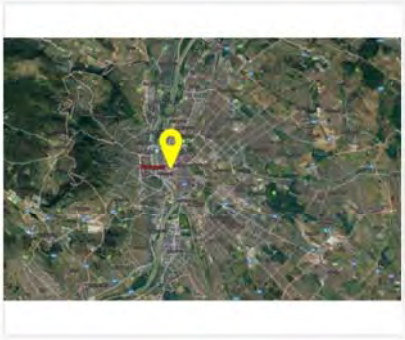
Cash Flow anual

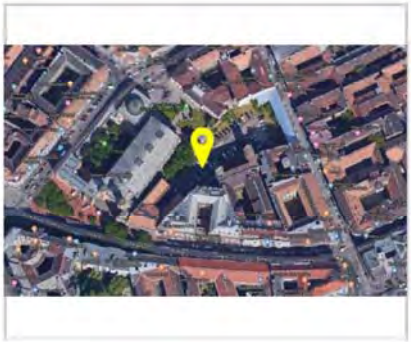
TIR antes de financiación	8,00%
Tasa de Capitalización de Salida	6,50%
Valor de Mercado Bruto	5.588.127 €
Costes de Inversión	101.503 €
Valor de Mercado Neto	5.490.000 €
Valor por Cama	44.274 €
Valor por m2	5.000 €

VALOR DE MERCADO	**31/12/2019**	**5.490.000 €**
VALOR DE LA PROPIEDAD	**100%**	**5.490.000 €**

5 - Suelo en Budapest







Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Comunidad de Budapes	1.750.000	525,20	3.332
Provincia	Budapest	1.750.000	525,20	3.332
Municipio	Budapest	1.750.000	525,20	3.332
Distrito	VII. Erzsébetváros	51.845	2,10	24.688
Barrio	Barrio Judio			0

Datos económicos(*)	
Crecimiento Población en 10 año:	0,25%
Ratio de Desempleo (%)	2,10%
Renta per Capita (€)	41.900

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Medio
Taxi	Bueno
Aparcamientos Públicos	Medio

Transporte público	
Tren	Bueno
Metro	Excelente
Bus	Excelente

Fuente: INE 2019. / Ayuntamiento 2019. / * Datos a nivel autonómico; la Renta per Capita corresponde a niveles de 2018.

Situación

Situación	
Dirección	10 Dohany Street
Código Postal	1074
Situación	Centro Ciudad
Calidad de la situación	Excelente

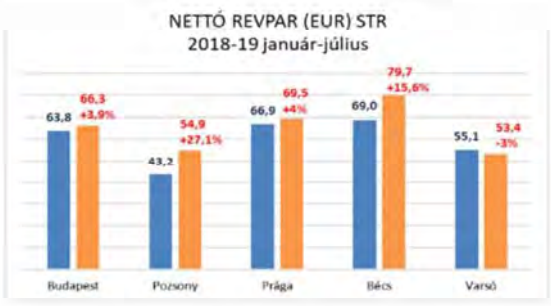
Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Residencial
Uso predominante	Residencial
Calidad del entorno	Buena

Distancias	
Centro de la ciudad (km)	0,30
Aeropuerto (km)	17,70
Transporte privado (mins)	30
Transporte público (mins)	45

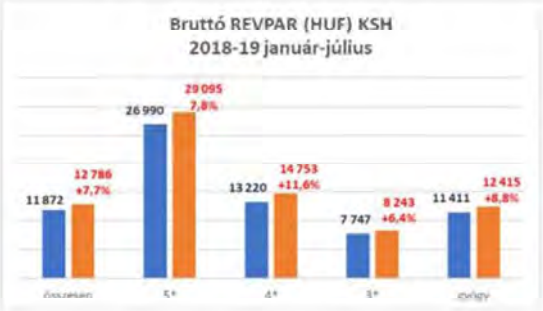
Coordenadas GPS	47.495998, 19.061201

Comentario de Mercado

Viajerosy pernoctaciones



Parámetros operativos Budapest 4*



La demanda hotelera en Budapest ha crecido de forma constante durante los últimos años. Hasta finales de Julio de 2019, las pernoctaciones crecieron un 0,6% en Budapest en comparación con el año anterior, la ocupación media anual se situó en 73,4% mientras que el ADR está alrededor de 79 €. En Budapest el REVPAR para la categoría 4* se asciende a 55,21€ mientras que en la categoría 3*se sitúa en 32,9 €.

El total de ingresos hoteleros por habitaciones en Hungría asciende a 439 millones de euros, mientras que os ingresos totales fueron de 701,8 millones de euros. Del total de ingresos por habitaciones, el 34,2% provenía de turistas nacionales, mientras que el 65,8% eran visitantes extranjeros. El ingreso de habitaciones de turistas nacionales ha crecido un 6,6% comparado con 2018, mientras que los turistas internacionales incrementaron su aportación a los ingresos en un 8,3%.
Es importante mencionar que el 40,1% de las pernoctaciones (el 10,2% de las pernoctaciones nacionales y el 65,1 % de las internacionales) y el 55,5% de los ingresos de habitaciones en el país fueron registrados en Budapest, mientras que la ciudad solo acumula el 33% de la oferta total

5 - Suelo en Budapest

Descripción

Se valora un suelo situado en el distrito VII de Budapest justo al lado de la famosa Sinagoga. Este área es el centro de la ciudad y es de gran interés turístico; el área se ha desarrollado considerablemente en los últimos diez años.
El suelo comprende la unión de dos parcelas con una superficie total de 4.123 m2.

El barrio VII de Budapest tiene gran vida nocturna. La futura construcción será medianera con dos edificios residenciales que pertenecen al patrimonio protegido de la ciudad.

Situación Urbanística

Situación Urbanística	
Clasificación del Suelo	Vt-V
Uso	Uso Mixto
Uso Principal	Hotel, retail

Superficies

Superficie Suelo	
Área SR	4.123
Área BR	0
Total	**4.123**

Edificabilidad

Edificabilidad	m2
Área SR	16.946
Área BR	8.268
Total	**25.214**

5 - Suelo en Budapest

Competidores

Dado que el futuro hotel se sitúa en el centro de la ciudad, en una de las calles más populares de Budapest, hay mucha oferta hotelera en el área con características similares. Hemos hecho una selección de los hoteles más comparables al proyecto considerado y resumido sus principales características y precios medios en la siguiente tabla:

#	Hotel	Localización	Categoría	Habitaciones	Operador	Rack Rate
1	Hotel Memories	VII. 4. Wesselényi utca	4*	50	Independiente	197,0 €
2	Eurostars Danube	VII. Asbóth utca 9.	4*	101	Eurostars	269,7 €
3	Hotel Mika Downtown	VII. Kazinczy utca 47.	4*	30	Independiente	227,3 €
4	M-Square Hotel	VII. Madách Tér 2	4*	71	Leonardo	212,1 €
5	Sissy Residence	VII. Erzsébet körút 24	4*	13	Independiente	154,5 €
6	Arcadia Hotel	VII. Madách Imre tér 3	4*	64	Independiente	157,6 €
7	Carat Boutique Hotel	VII. 26 Király utca	4*	50	Independiente	160,6 €
8	Stories hotel	VII. Király utca 6	4*	38	Independiente	148,5 €
						190,9 €

Comparables de venta

Fecha	Hotel	Localización	Cat.	Habitaciones	Precio	Precio / Habitación
2020	Erzsébet körút	VII Boulevard Road	4*		16.363.636 €	
2020	Belsö-Erzsébetváros	VII Inner part		103	7.151.515 €	69.432 €
2020	Belsö-Terézváros	VI Inner Part	4*		6.000.000 €	
2020	Király utca (apartotel)	VI Inner Part		36	11.757.576 €	326.599 €
2020	Belsö-Terézváros	VI Inner Part	4*		4.900.000 €	
2020	Belváros	V City Centre		76	3.363.636 €	44.258 €

5 - Suelo en Budapest

Método de valoración

Para formar nuestra opinión de valor sobre el activo objeto de valoración hemos utilizado el método de comparación. Ya que lo consideramos el más adecuado el método de comparación dada la gran similitud entre los comparables disponibles y el activo objeto de valoración.

Después de hacer una recopilación de activos vendidos o en venta, hemos seleccionado los más similares a nuestro activo en cuanto a características. Posteriormente calculamos su valor neto por metro cuadrado útil, y corregido los valores en base a el grado de similitud con el activo objeto de valoración.

Por último tomamos el valor promedio por m2 de los comprables y lo usamos de base para calcular el Valor Neto de Mercado del activo objeto de valoración. La siguiente tabla resume los principales parámetros.

Principales Parámetros de Valoración

Dirección	1074 Budapest, 10 Dohány Street, 10 Síp Street	7. Kerület, Király utca	7. Kerület, Wesselényi utca	7. Kerület, Csengery utca 22.
Tamañ o del suelo (m2)	4.123	830	8.200	1.425
Edificabilidad SR (m2)	16.946	3.901	38.540	5.843
Precio de Venta		1.418.004	15.300.000	1.853.000
Precio / m2	Valorado	363.498	396.990	317.132
Infraestructura	Full	Similar	Similar	Similar
		0%	0%	5%
Características del suelo	Parte interna de la ciudad	Similar	Similar	Peor
		0%	0%	0%
Micro entorno	Al lado de la famosa Sinagoga, zona muy turística	Similar	Similar	Peor
		0%	0%	0%
Indice de uso	Bueno	Similar	Similar	Similar
		0%	0%	0%
Clasificación del Sector	Mixto	Similar	Similar	Similar
		0%	0%	0%
Tamaño del suelo	Grande	Más pequeño	Más grande	Más pequeño
		-20%	10%	-15%
Circunstancia legal	Propiedad Clara	Similar	Similar	Similar
		0%	0%	0%
Otros usos	Construir bajo patrimonio protegido	No aplica	No aplica	No aplica
		-10%	-10%	-10%
Precio /m2 ajustado		254.449	396.990	253.706
Media Precio /m2 ajustado (HUF)	301.715			
Valor de Mercado Estimado (HUF)	5.112.862.390			
Valor de Mercado Redondeado (EUR)	15.484.848			

VALOR DE MERCADO	**31/12/2019**	**15.484.848 €**
VALOR DE LA PROPIEDAD	**100%**	**15.484.848 €**

6 - Edificio en Córdoba

Localización y Situación

- 2 edificios colindantes ubicados en la calle Santa Marta números 9 y 11, en Córdoba, Andalucía.

- Córdoba es una ciudad ubicada en el sur de la región de Andalucía. La ciudad ocupa una superficie de 1.253 km2 y cuenta con 325.701 habitantes, obteniendo una densidad de 260,11 habitantes por km2 (INE 2020). Es la tercera ciudad más grande de Andalucía después de Sevilla y Málaga.

- La ciudad se encuentra a 395 km al sur de Madrid, a 141 al noreste de Sevilla y a 159 km al norte de Málaga. Córdoba está situada en un lugar estratégico y su red de carreteras permiten una fácil comunicación con distintos puntos de la región y con el resto de España.

- En cuanto a número de visitantes, Córdoba ha experimentado una tendencia creciente en los últimos años, alcanzando su récord histórico en el 2017 sobrepasando el millón de visitantes. En 2019 Córdoba registró 967.503 viajeros.

- Los edificios se encuentran en pleno casco histórico de Córdoba, a una distancia de 500 metros de la Plaza de Colón de Córdoba.

Descripción

- Los dos inmuebles ocupan una superficie total de 1.433 m2. Mientras que el edificio ubicado en el número 9 de la calle Santa Marta ocupa 1.273 m2 el edificio del número 11 de la misma calle tiene una superficie construida de 160 m2. De acuerdo con la información facilitada, ambos inmuebles ocupan dos plantas.
- El inmueble ubicado en el número 9 data de 1923 y el del número 11 de 1941. Ambos inmuebles se encuentran en estado ruinoso, estando el inmueble del número 11 parcialmente derruido.
- Ambos inmuebles tienen uso residencial, con uso asignado hotelero modalidad hostel.
- Según la información recibida por el cliente, All Iron tiene pensado desarrollar un hostal con entorno a 24 habitaciones y 158 camas.

Información Urbanística

Parámetros	
Tipo de activo	Suelo urbano
Uso	Residencial

Superficies

Superficie (m²)	1.433

Comparables en venta

	Area (m²)	Precio de oferta	€ / m²	Dirección	Fuente	Localización	Vendedor
Comp 1	780	800.000 €	1.026 €	Edificio en el centro	Idealista	Córdoba	Privado
Comp 2	433	485.000 €	1.120 €	Edificio en el centro	Idealista	Córdoba	Privado
Comp 3	129	205.000 €	1.589 €	Chalet en el centro	Idealista	Córdoba	Privado
Comp 4	135	175.000 €	1.296 €	Chalet en el centro	Idealista	Córdoba	Privado
Comp 5	120	249.500 €	2.075 €	Chalet en el centro	Idealista	Córdoba	Privado

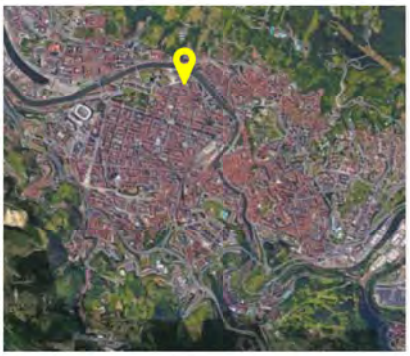
Principales parámetros de valoración

Método de valoración: Comparación	
Precio (€/m²)	1.421 €

Hemos analizado los precios de oferta de los activos comparables que se encuentran actualmente disponibles en el mercado. Dadas las condiciones de liquidez y demanda vigentes a fecha de valoración y tras considerar las condiciones del inmueble con la inversión de Capex correspondiente, consideramos para la determinación del valor de mercado del activo un descuento por negociación del 25% obteniendo un ratio por metro cuadrado de 1.061 € . Adicionalmente, hemos corroborado el valor mediante el método Residual estimando un eventual desarrollo hotelero en el inmueble.

VALOR DE MERCADO	**31/12/2019**	**1.520.000 €**
VALOR DE LA PROPIEDAD	**100%**	**1.520.000 €**

7 - Local en Bilbao



Localización y Situación

- Local comercial y tres plazas de garaje ubicados en la calle Alameda de Recalde 1 en Bilbao, País Vasco.

- Bilbao es una ciudad situada en la parte central del norte de España, limitando al norte con el Mar Cantábrico y situada a 397 km al norte de la ciudad de Madrid. La ciudad cuenta con 346.843 habitantes y alrededor de 1.000.000 en su área metropolitana (INE 2020).

- En cuanto a número de visitantes, Bilbao ha experimentado una continua tendencia creciente desde la inauguración del Museo Guggenheim, convirtiéndose en un destino clave de congresos y conferencias.

- La ciudad tiene buenas comunicaciones con el resto de España. Carreteras: red de autovías que comunican la ciudad con las municipios colindantes a la vez que con el resto del país. Aeropuerto: el aeropuerto de Bilbao es el más importante del norte de España, con conexiones directas con Madrid, Barcelona, Málaga y con algunas de las ciudades europeas más importantes como Londres, París o Ámsterdam.

- El local se encuentra en plena zona centro de Bilbao a escasos 350 metros (5 minutos andando) del Museo Guggenheim.

Descripción

- El local se encuentra en la entreplanta del edificio situado en la calle Alameda de Recalde,1 y ocupa una superficie de 234,98 m2. De acuerdo con la información facilitada, el activo linda con otro local ubicado en la misma planta.
- El activo está situado en la entreplanta de un inmueble de uso mayoritariamente residencial, salvo los locales comerciales ubicados en la planta baja, y la entreplanta objeto de valoración, que tiene uso terciario de oficinas y admite uso de apartamento turístico al disponer de un acceso independiente.
- En febrero de 2020 All Iron adquirió la otra porción de la entreplanta con un superfecie de 503 m2. Según la información proporcionada por el cliente, ambas fincas se unirán alcanzando una superficie total de 737,9 m2 que rehabilitarán y en la que construirán 9 apartamentos turísticos.
- El inmueble data de 1968, si bien se aprecia que fue reformado posteriormente. No se ha realizado inspección física del inmueble.

Información Urbanística

Parámetros	
Tipo de activo	Suelo urbano
Uso	Terciario

Superficies

Superficie (m²)	234,98

Comparables en venta

	Area (m²)	Precio de oferta	€ / m²	Dirección	Fuente	Localización	Vendedor
Comp 1 Local	180	500.000 €	2.778 €	Abandoibarra- Guggenheim	Idealista	Bilbao	Privado
Comp 2 Local	178	600.000 €	3.371 €	Alameda de Recalde, 1	Idealista	Bilbao	Privado
Comp 3 Local	180	900.000 €	5.000 €	Calle Iparaguirre	Idealista	Bilbao	Privado
Comp 4 Garaje	11	25.000 €	2.273 €	Alameda Mazarredo, 39	Idealista	Bilbao	Privado
Comp 5 Garaje	9,5	23.000 €	2.421 €	Alameda Mazarredo	Idealista	Bilbao	Privado

Principales parámetros de valoración

Método de valoración: Comparación	
Precio (€/m²)	3.716 €

Hemos analizado los precios de oferta de los activos comparables que se encuentran actualmente disponibles en el mercado. Los testigos comparables que hemos encontrado presentan un precio medio de oferta de 3.716 €. Tras aplicar un descuento por negociación en el entorno del 15% y tener accceso a la información de la transacción, estimamos que el valor por metro cuadrado aplicable al local objeto de valoración sería de 3.049 €. Además, teniendo en cuenta diferentes testigos en la zona, hemos asignado un valor de 20.000 € a cada una de las tres plazas de garaje.

VALOR DE MERCADO	**31/12/2019**	**776.450 €**
VALOR DE LA PROPIEDAD	**100%**	**776.450 €**

Anexo I.
Principios Generales de Valoración RICS

savills

AGUIRRE NEWMAN

Anexo I.
Principios Generales de Valoración RICS

- Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados. No nos importa salir de los estándares si procede, y encargarnos de ampliar los servicios ofreciendo otros adicionales, como informes estructurales del solar o de edificación (si se precisa).
- Los siguientes Principios Generales se aplican a todas las valoraciones llevadas a cabo por Savills en Europa, a menos que expresamente se acuerde lo contrario en la confirmación de instrucciones y se haga constar en el cuerpo del informe. Los propios Principios Generales normalmente se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.

1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

   Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.

2. Confirmación de Instrucciones

   Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.

3. Base de Valoración

   Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.

4. Propiedad y Cargas

   No leemos escrituras de la propiedad, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso...etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.

5. Costes y Obligaciones de Traspaso

   Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.

6. Fuentes de Información

   Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad y arrendamientos (conforme a la sección "Arrendamientos" adjunta), los permisos de planificación y otros asuntos relevantes resumidos en nuestro informe. Suponemos que esta información es completa y correcta.

7. Lindes

   Los planos que acompañan a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

Confidencial

8. Planificación y otras Disposiciones Estatutarias

Las consultas hechas a la Autoridad de Planificación correspondiente respecto a los asuntos que atañen a la propiedad suelen obtenerse únicamente por vía oral. Esta información, que se nos facilita y aceptamos, no debe tomarse como datos fidedignos. Las consultas hechas por escrito pueden tardar varias semanas en responderse y conllevan gastos. Cuando se exige un reaseguro en cuestiones de planificación, recomendamos que sean sus abogados quienes hagan las consultas formales por escrito, los cuales también deberían dar su opinión en relación a los asuntos jurídicos a los que se refiere nuestro informe. Suponemos que los inmuebles han sido construidos, o están en fase de construcción, y que están ocupados o son utilizados de acuerdo con los correspondientes permisos y que no existen notificaciones estatutarias pendientes. Suponemos que los Locales cumplen con todos los requisitos estatutarios pertinentes, entre ellos las disposiciones para edificios y contra incendios.

9. Áreas de Edificación y Antigüedad

Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano se calculan con arreglo a los códigos Locales de práctica de medición y se estiman con una aproximación razonable, haciendo referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo.

Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a Savills Aguirre Newman S.A.U.

10. Condiciones de la estructura

Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

11. Condiciones del Terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que se va a construir allí.

12. Investigaciones Medioambientales

Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

Confidencial

Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

13. Arrendamientos

La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

14. Situación Financiera

Reflejamos nuestro agradecimiento general a las posibles observaciones que hagan los compradores potenciales sobre la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, no realizamos investigaciones detalladas respecto a la reputación financiera de los inquilinos, excepto cuando nos lo ordenen expresamente, suponiendo, a menos que se nos notifique lo contrario, que en todos los casos no existen pagos atrasados importantes y que son capaces de cumplir sus obligaciones según los términos de los arrendamientos y contratos.

15. Garantía del Préstamo

Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

16. Evaluaciones de Rehabilitación

Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

17. Información Comparable

Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

18. Responsabilidad

Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

19. Revelación y Publicación

Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

Confidencial

20. Jurisdicción

Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que Savills Aguirre Newman S.A.U. acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

21. Procedimiento

De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones

Confidencial

Anexo II.
Informes de Mercado

savills

AGUIRRE NEWMAN

Anexo II. Informes de Mercado

Anexo II.1- Coyuntura Económica

Anexo II.1. Coyuntura Económica

La evolución del PIB durante los cuatro trimestres del año confirma que la economía española avanza de manera más pausada. El año 2018 cerró en 2,6%, cuatro décimas por debajo del nivel del año anterior, pero continúa por encima de la media de la Eurozona (que se situó en 1,9%). Las previsiones para los próximos años de Focus Economics mantienen la ralentización del crecimiento, y mantendrían igualmente los pronósticos anuales de España por encima de los datos de la Zona Euro.

En términos de contabilidad nacional el mercado laboral creció en 2018 un 2,5%, alineado con el comportamiento de la economía La tasa de desempleo continúa en la tendencia de ajuste y encadena ya 23 trimestres consecutivos de descenso. La media anual de 2018 para todo el territorio nacional se situó en 15,3%, con 14,45% en 4T 18.

Según Focus Economics la desaceleración de la economía no impactará negativamente en el mercado de trabajo, ya que mantiene la pendiente de bajada durante los próximos años.

El último dato de afiliados a la Seguridad Social (diciembre 2018) roza ya los 19 millones y se acerca por fin a niveles precrisis. En el total nacional la provincia de Madrid concentra cerca del 20% del total de afiliados y registra una tasa de desempleo por debajo de la media de España (11,54%).

Confidencial

Anexo II. 2 – Mercado Hotelero Español

savills
AGUIRRE NEWMAN

Sector Hoteles en España

Marzo 2020

Índice

1 Sector Turismo

2 Oferta y Demanda

3 Mercado de Inversión

1. Sector Turismo

1. Sector Turismo

PIB

PIB 4T 2019	**1,8%**
PIB Turístico 4T 2019	**0,7%**

Creación de Empleo

Crecimiento general	**4T 19**	**1,97%**
Crecimiento en Turismo	**4T 19**	**3,22%**

Viajeros

2018 **c. 105,3 mills**. 51,4% extranjeros +1,5% interanual

2019 **c. 108,6 mills**. 51,5% extranjeros +3,1% vs 2018

Pernoctaciones

2018 **c. 340 mills.**. -0,2% interanual

2019 **c. 343 mills**. +1% interanual

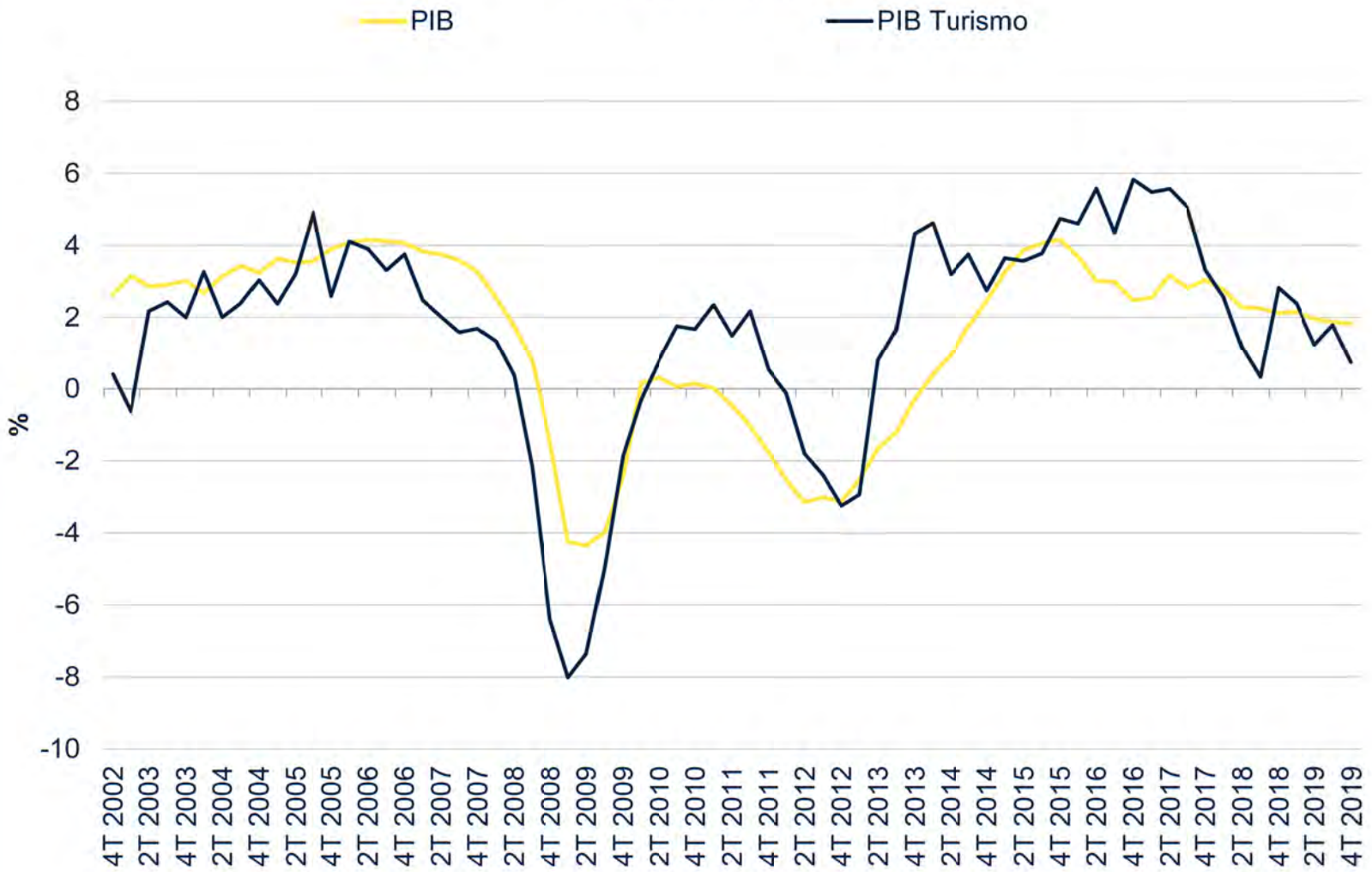
Fuente: Savills Aguirre Newman Research / INE

1. Sector Turismo

El PIB Turístico ha finalizado el año con su segundo peor dato desde 2013, **0,7%**, según Exceltur.

Desde el inicio del 2019, y a pesar del pequeño repunte de la época estival, el sector del Turismo ha continuado con la **ralentización de su crecimiento**. Este es el tercer trimestre consecutivo que se coloca por debajo del PIB general.

Crecimiento interanual del PIB turístico comparado con el PIB general de la economía



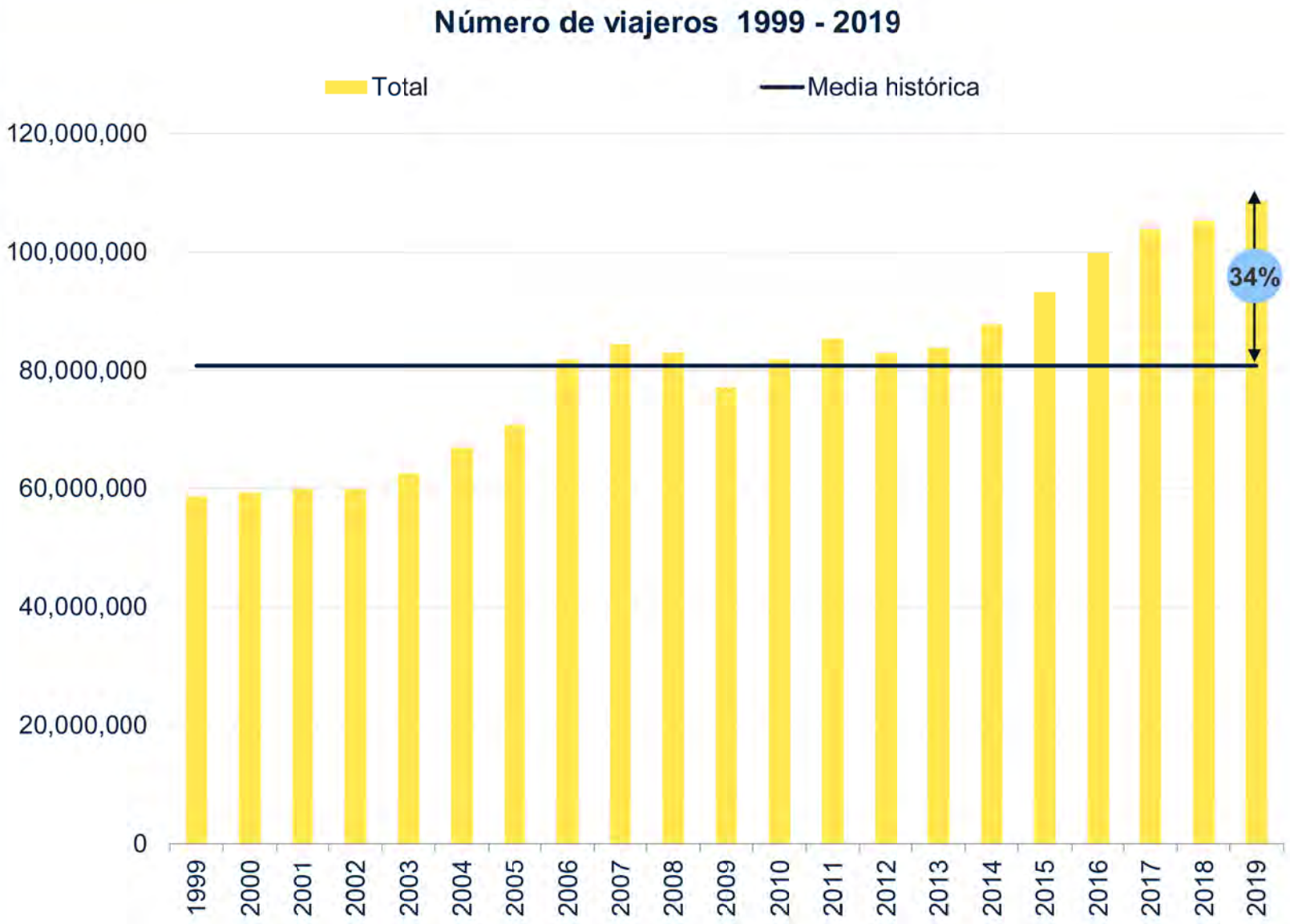
Fuente: EXCELTUR / INE

1. Sector Turismo

España sigue siendo unos de los países con más tráfico interno de viajeros, tanto nacionales como extranjeros.

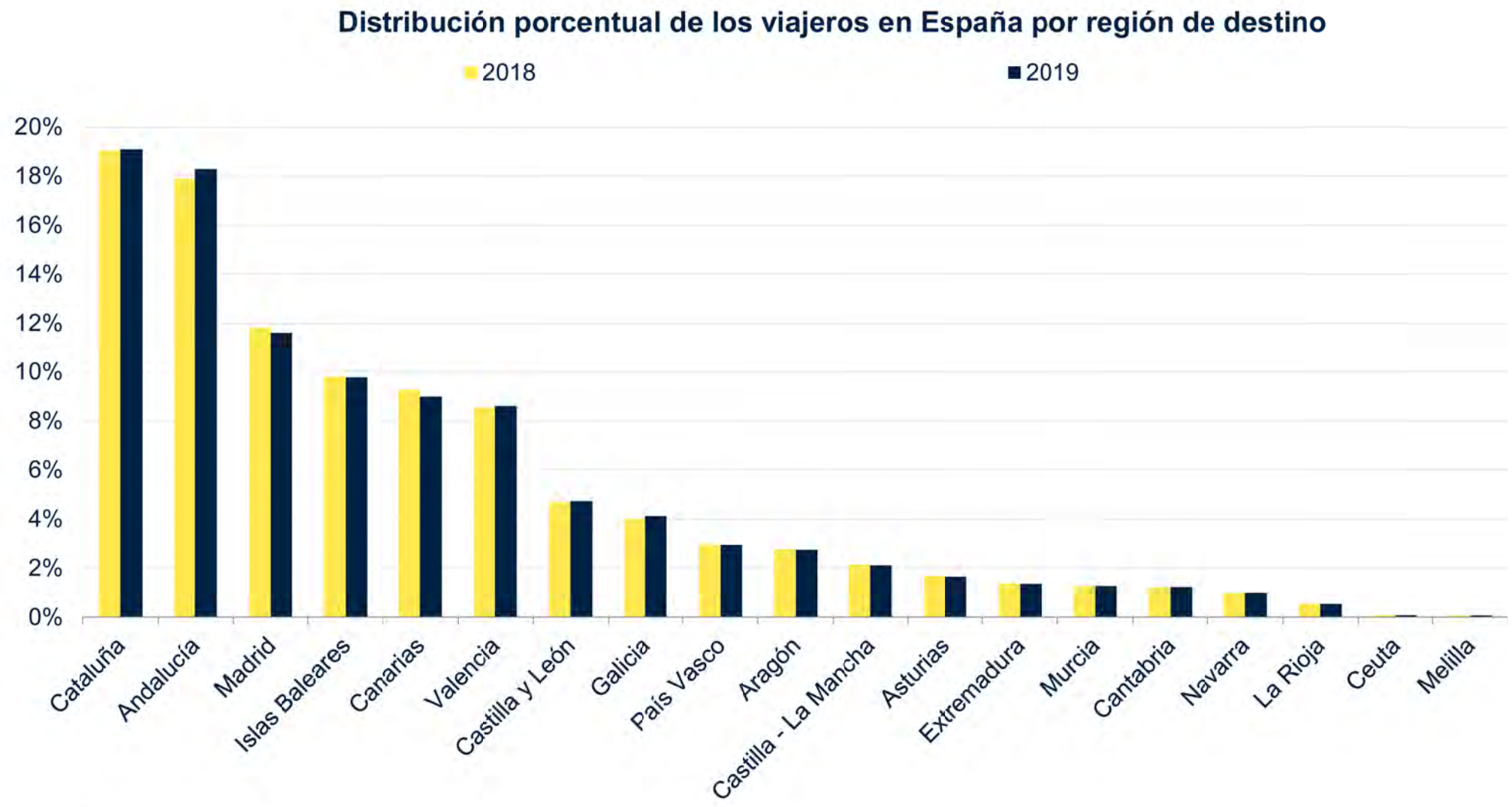
El año **2019** ha anotado una **nueva cifra récord** de la serie histórica, superando la de 2018: cerca de **108,6 millones** de personas viajaron por nuestro país, un **3,12%** más que el año anterior.

La media histórica se sitúa en casi 81 millones de viajeros, superada en un 34% por la cifra de 2019.



Fuente: INE

1. Sector Turismo

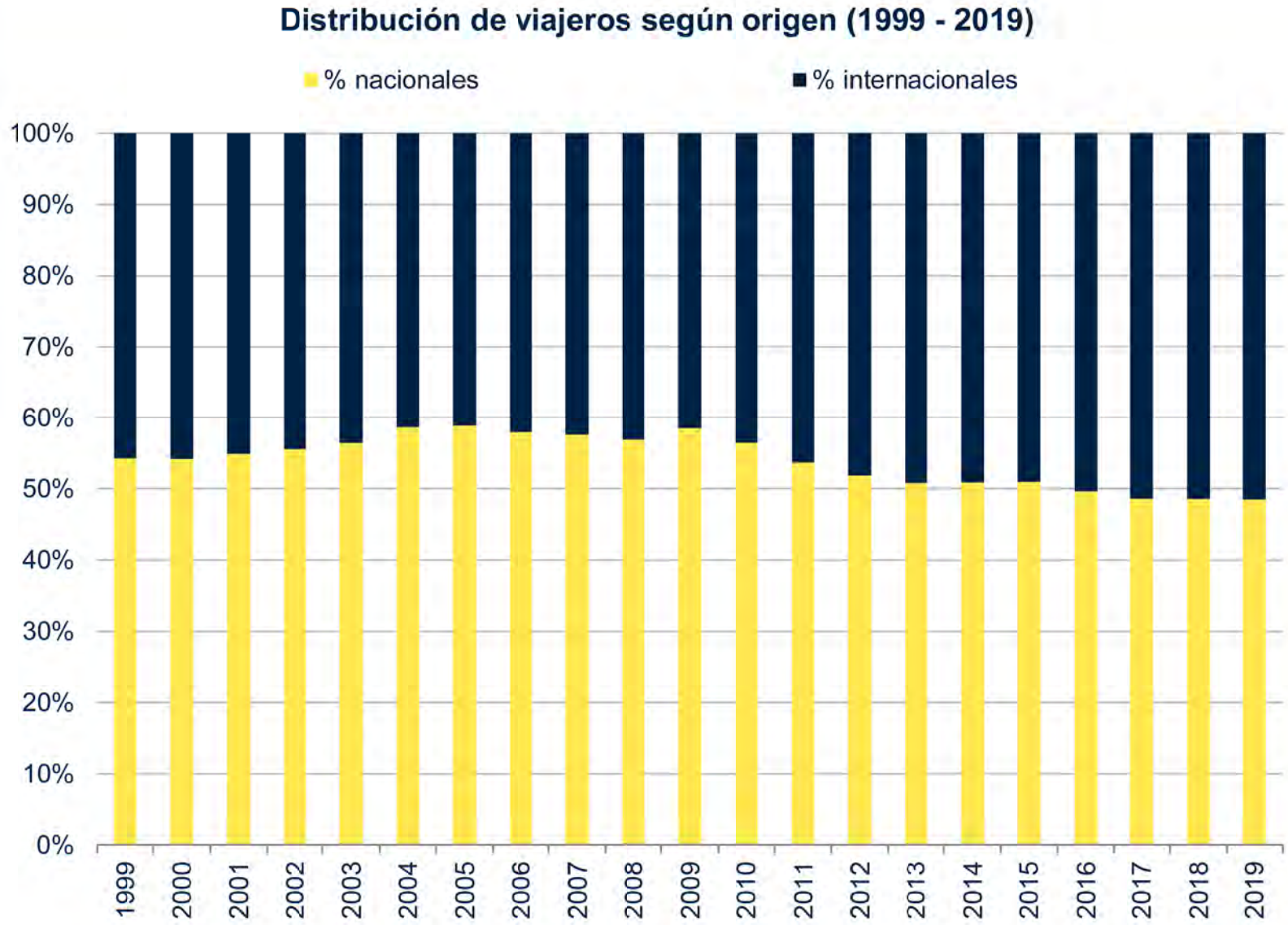


Fuente: INE

1. Sector Turismo

El porcentaje de **viajeros extranjeros** no ha dejado de aumentar hasta, incluso, superar a los visitantes nacionales: **51,5%** del total en 2019.

A pesar de la llegada del *Brexit*, y del desplome de la gigante de viajes británica Thomas Cook en septiembre de 2019, los **ingleses** son los que más vinieron a nuestro país. Junto a los **alemanes** y los **franceses**, suman el **42%** de los extranjeros que nos visitaron en 2019.

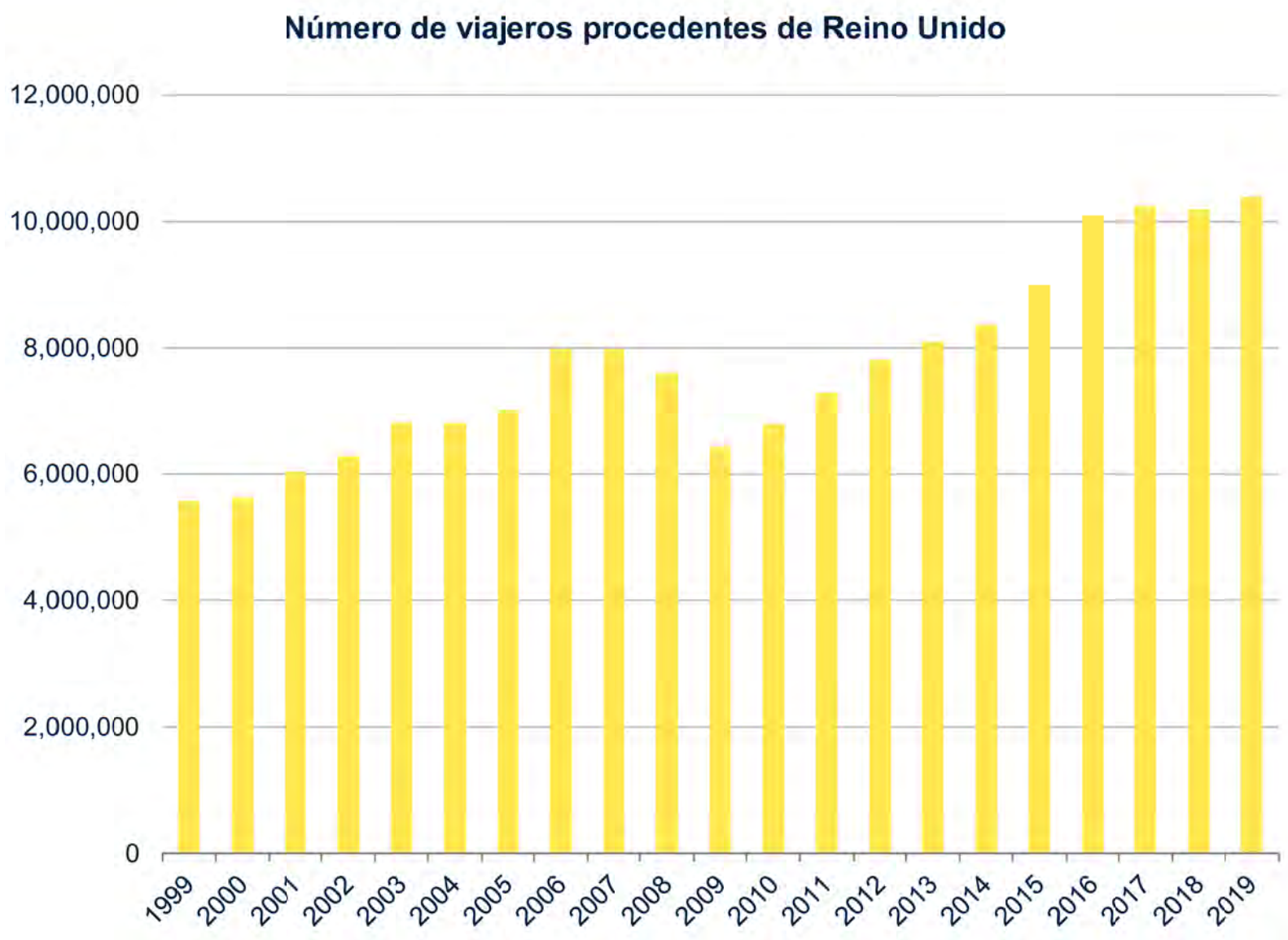


Fuente: INE

1. Sector Turismo

Aún habrá que esperar unos meses para que el *Brexit* entre en vigor (hasta 2021 por la crisis del coronavirus), y poder analizar sus consecuencias. De momento, no parece haber influido negativamente sobre el turismo inglés en España, aunque sí es cierto que se ha ralentizado el aumento de su llegada.

En 2019 se registró el dato acumulado más alto desde 1999: **10,4 mills.** de ingleses nos visitaron (200.000 más que en 2018). Esta cifra supone casi el 18,6% del total de visitantes foráneos (25% del turismo europeo).

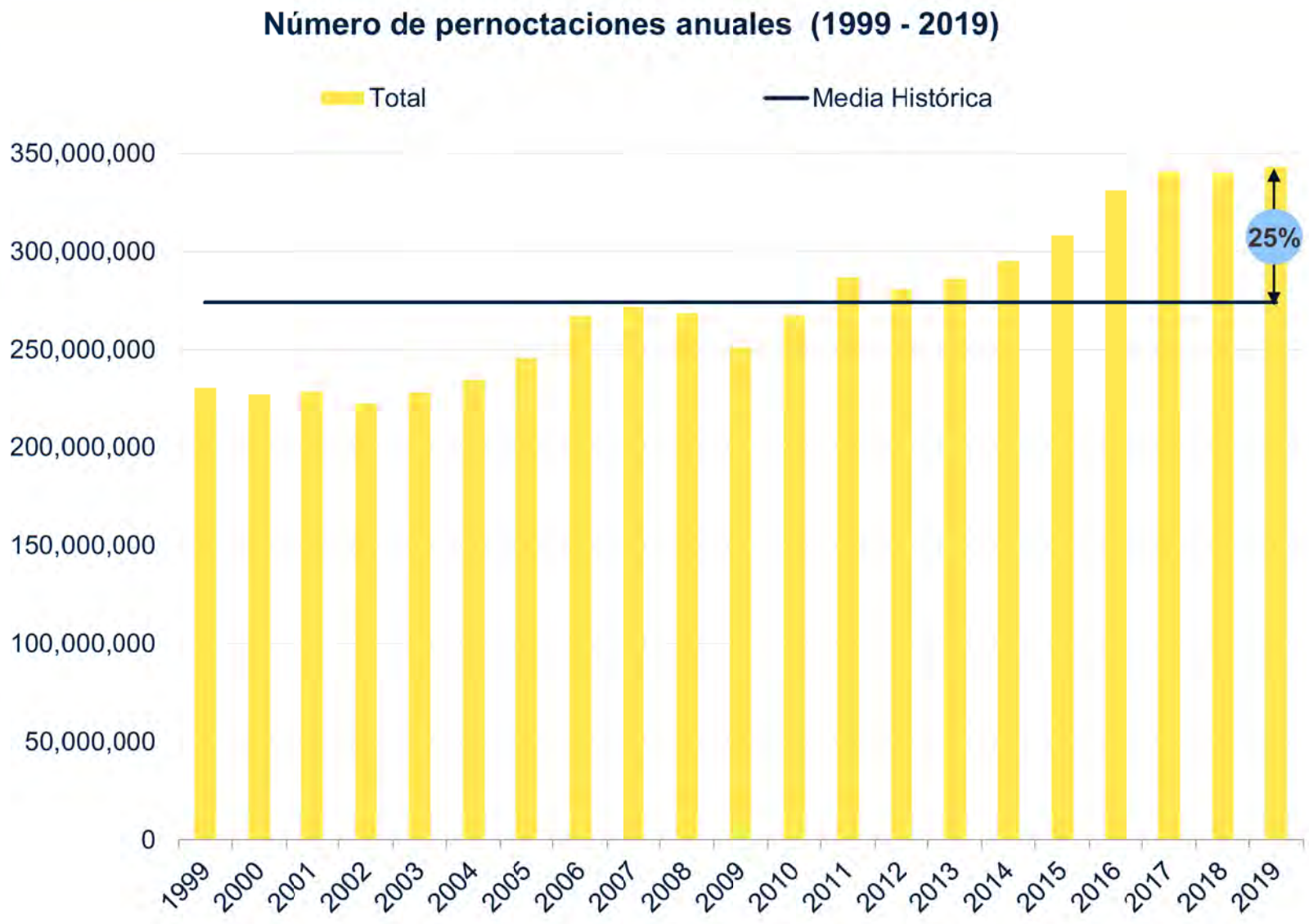


Fuente: INE

1. Sector Turismo

Al igual que el número de viajeros, las estancias siguen aumentando anualmente, aunque a un ritmo menor. En 2019 se produjo un leve incremento en el número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros con respecto a 2018: más de **343 mills.**, un +1% interanual.

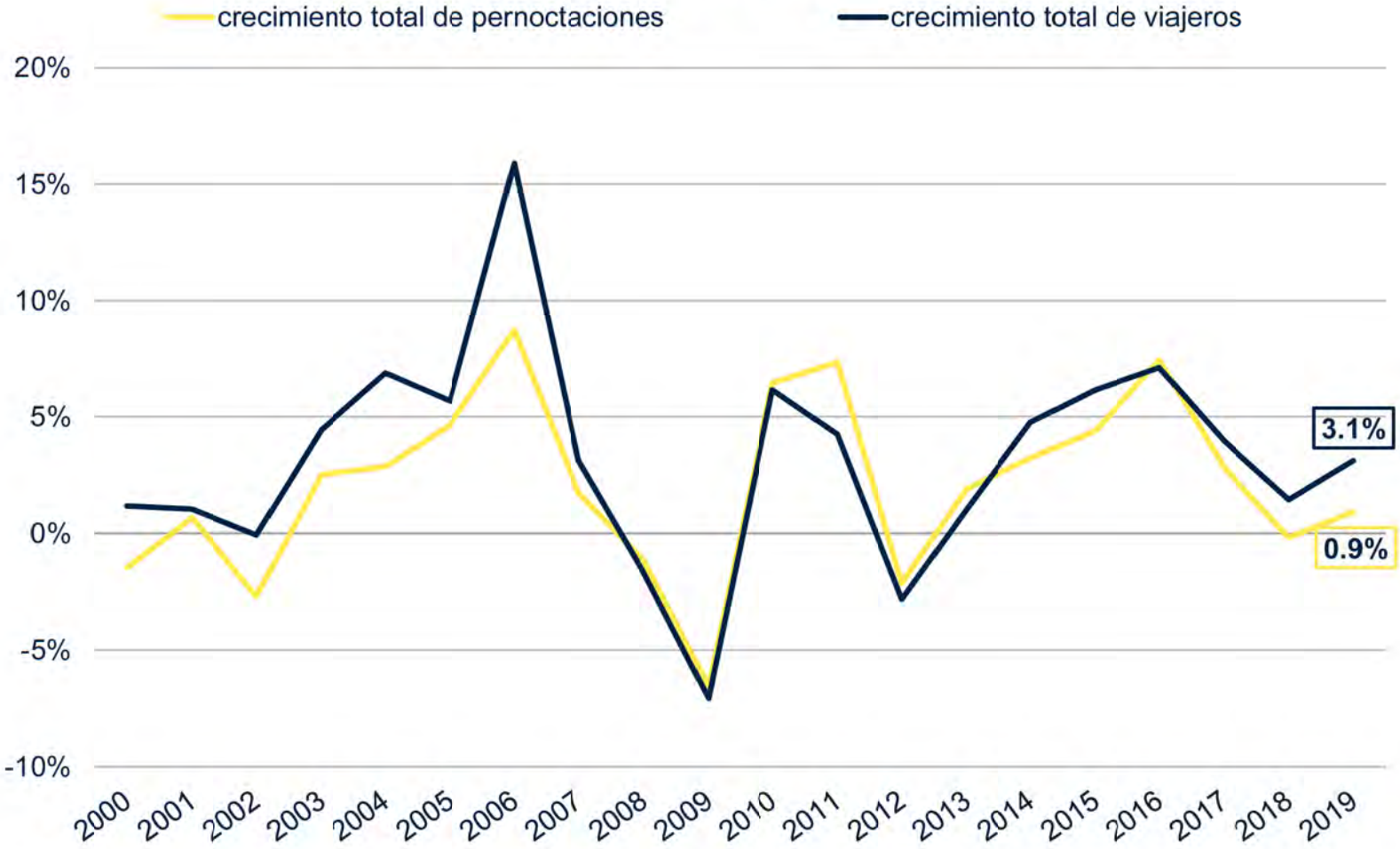
El dato de 2019 supone, además, el mayor número de estancias. Representa un 25% más sobre la cifra media de la serie histórica.



Fuente: INE

1. Sector Turismo

Comparativa de la evolución de los viajeros vs pernoctaciones 2000 - 2019



Fuente: INE

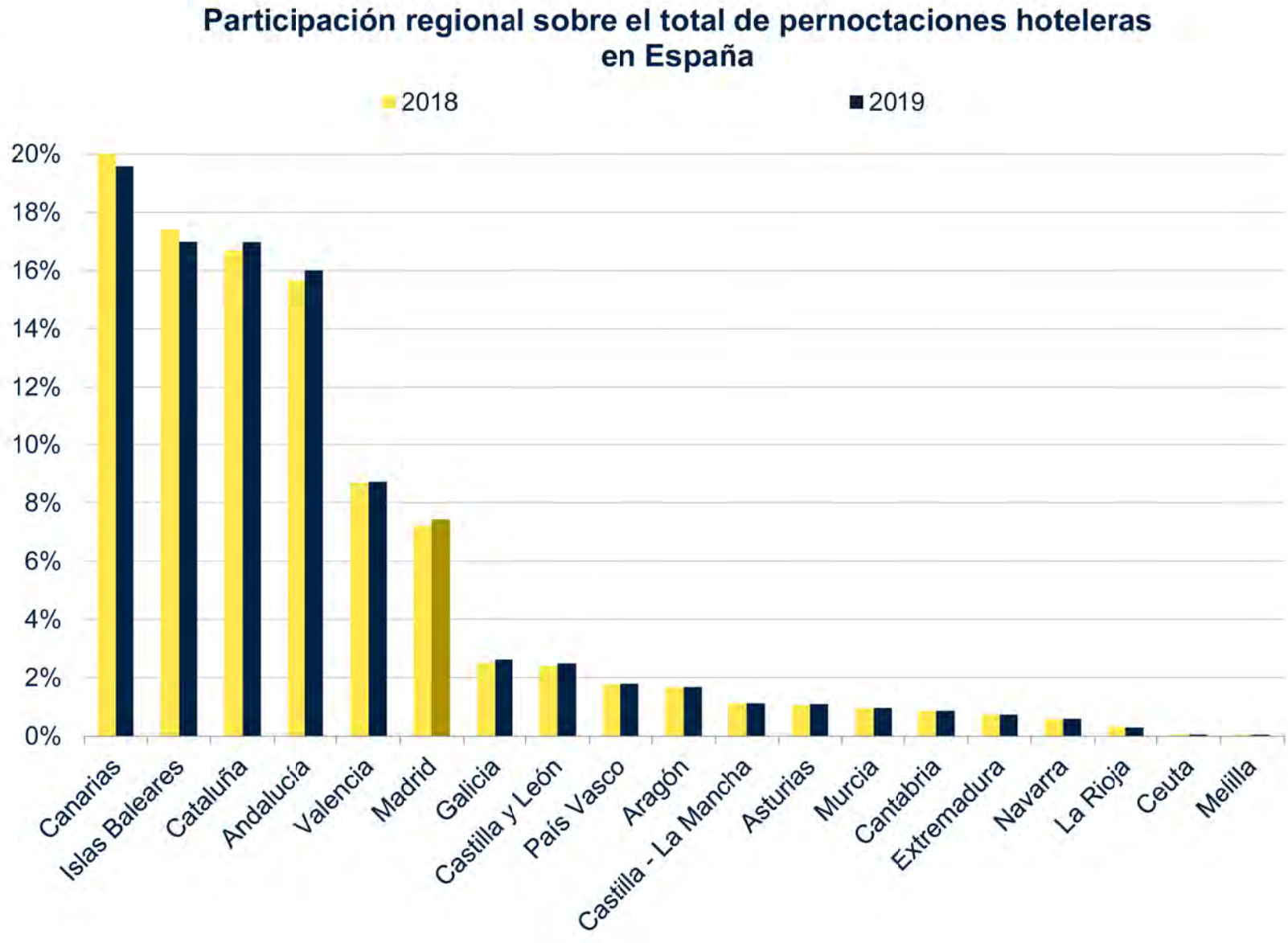
Hay más viajeros en nuestro país, pero se quedan menos

1. Sector Turismo

Los viajeros prefieren Cataluña y Andalucía como destinos, pero se quedan más en las Islas Canarias y Baleares (aunque la región catalana es la tercera en estancias medias).

El archipiélago canario continua liderando el pódium regional de pernoctaciones, con 19,6% del total (vs. 20,3% en 2018).

Las comunidades que más está creciendo en número de estancias son: Galicia (+6%), Asturias y Castilla y León (ambas +4,2%), debido sobre todo al impulso del turismo rural.



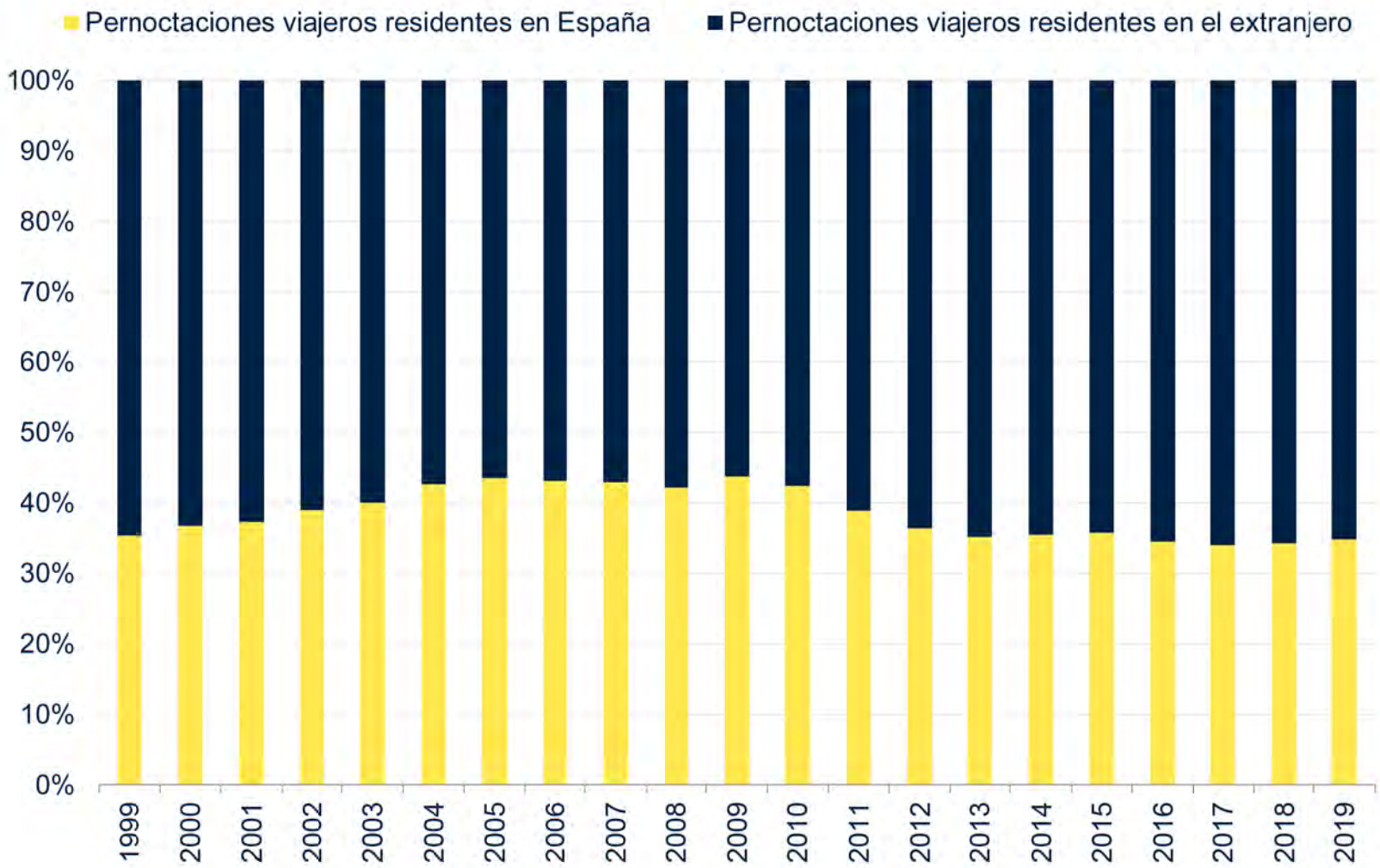
Fuente: INE

1. Sector Turismo

Desde 1999 el número de pernoctaciones en estancias hoteleras ha estado principalmente representado por visitantes extranjeros.

Por cuarto año consecutivo, más del **65%** de las pernoctaciones acumuladas a 31 de diciembre corresponde a **turistas internacionales**.

Número de pernoctaciones según origen de los viajeros (1999 - 2019)

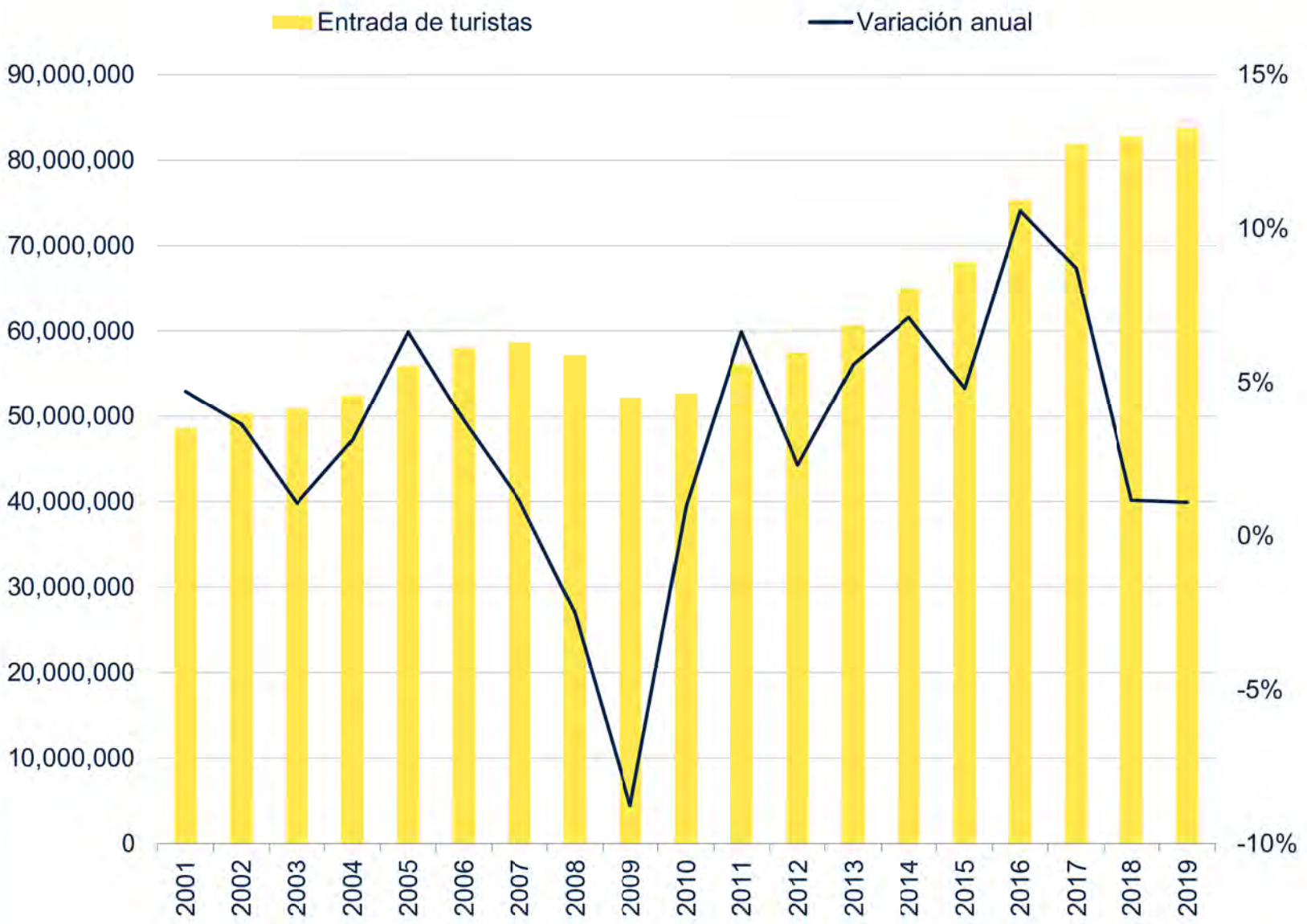


Fuente: INE

1. Sector Turismo

Según la Organización Mundial del Turismo, **España** fue el **segundo país más visitado** en **2019**, solo por detrás de Francia.

El número de turistas no ha hecho más que aumentar, a pesar de las circunstancias políticas nacionales (inestabilidad catalana), internacionales (*Brexit*) y económicas (caída del grupo inglés Thomas Cook). Así lo demuestran los casi **84 millones** de turistas que nos visitaron en 2019, un millón más que en 2018.



Fuente: INE

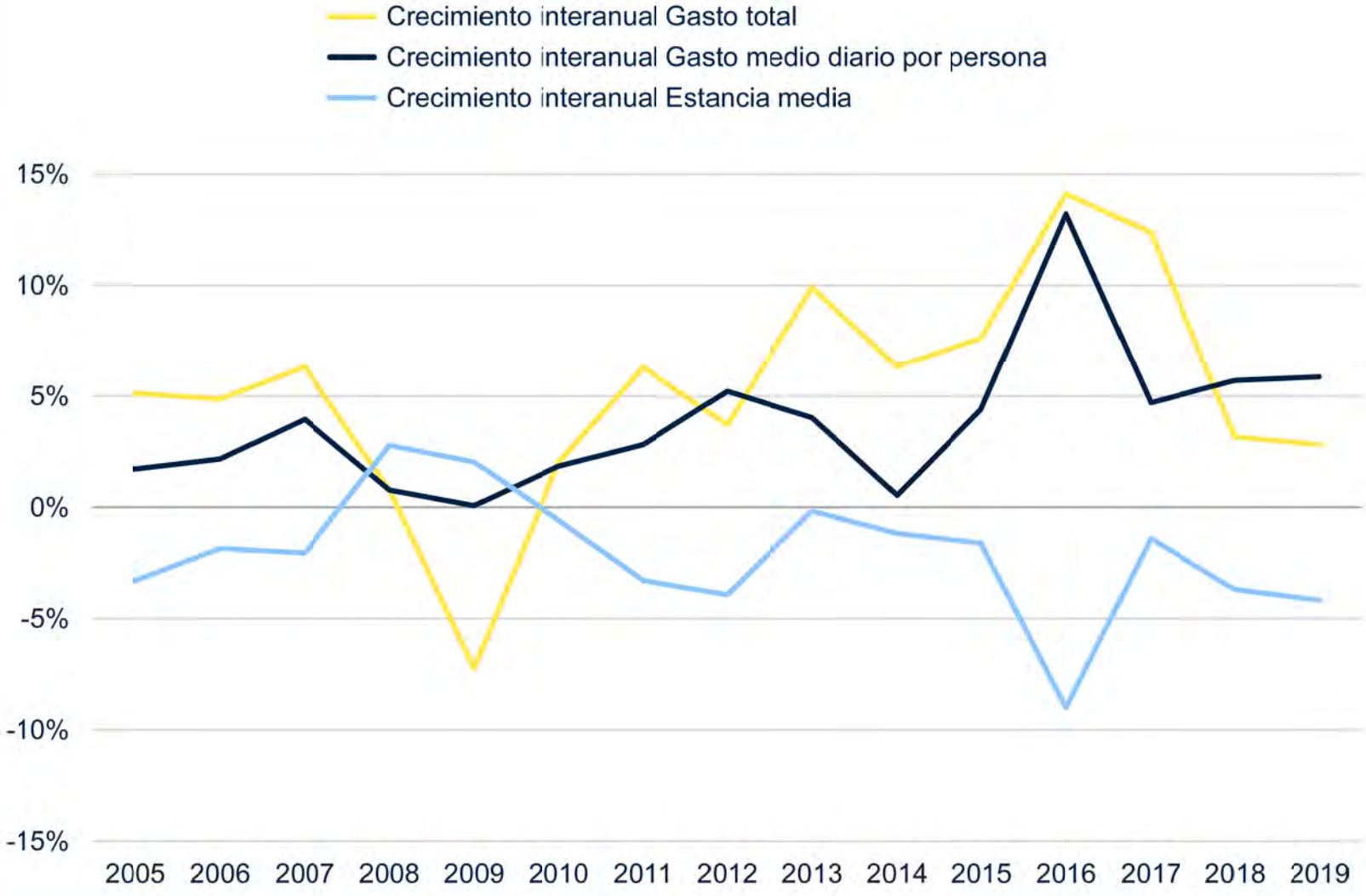
1. Sector Turismo

Los turistas internacionales viajan menos días, pero gastan más.

La **duración media de los viajes** continua la tendencia de descenso ininterrumpida desde 2012: **-4,2%** interanual. En la última década hemos pasado de casi 10 días de media a una semana.

Mientras, el **gasto medio diario por turista** sigue incrementándose: **153€/persona**/día a 31 de diciembre, **+6%** interanual. El gasto total acumulado también ha crecido, pero a un ritmo menor: 2,8% vs 3,2% 2018.

Evolución del gasto de los turistas y duración media de los viajes
2005 - 2019



Fuente: INE

2. Oferta y Demanda

2. Oferta y Demanda

Stock

Diciembre 2019
c. 12.600 hoteles

Se mantiene el número de establecimientos hoteleros

Distribución de plazas hoteleras

Diciembre 2019
c. 1,14 millones

+1% incremento interanual

5 estrellas	→	4,1%
4 estrellas	→	1,7%
3 * o inferior	→	-1,5%

ADR (Tarifa media diaria)

2019
c. 89€

+2,2% crecimiento interanual

Fuente: Savills Aguirre Newman / INE

2. Oferta y Demanda

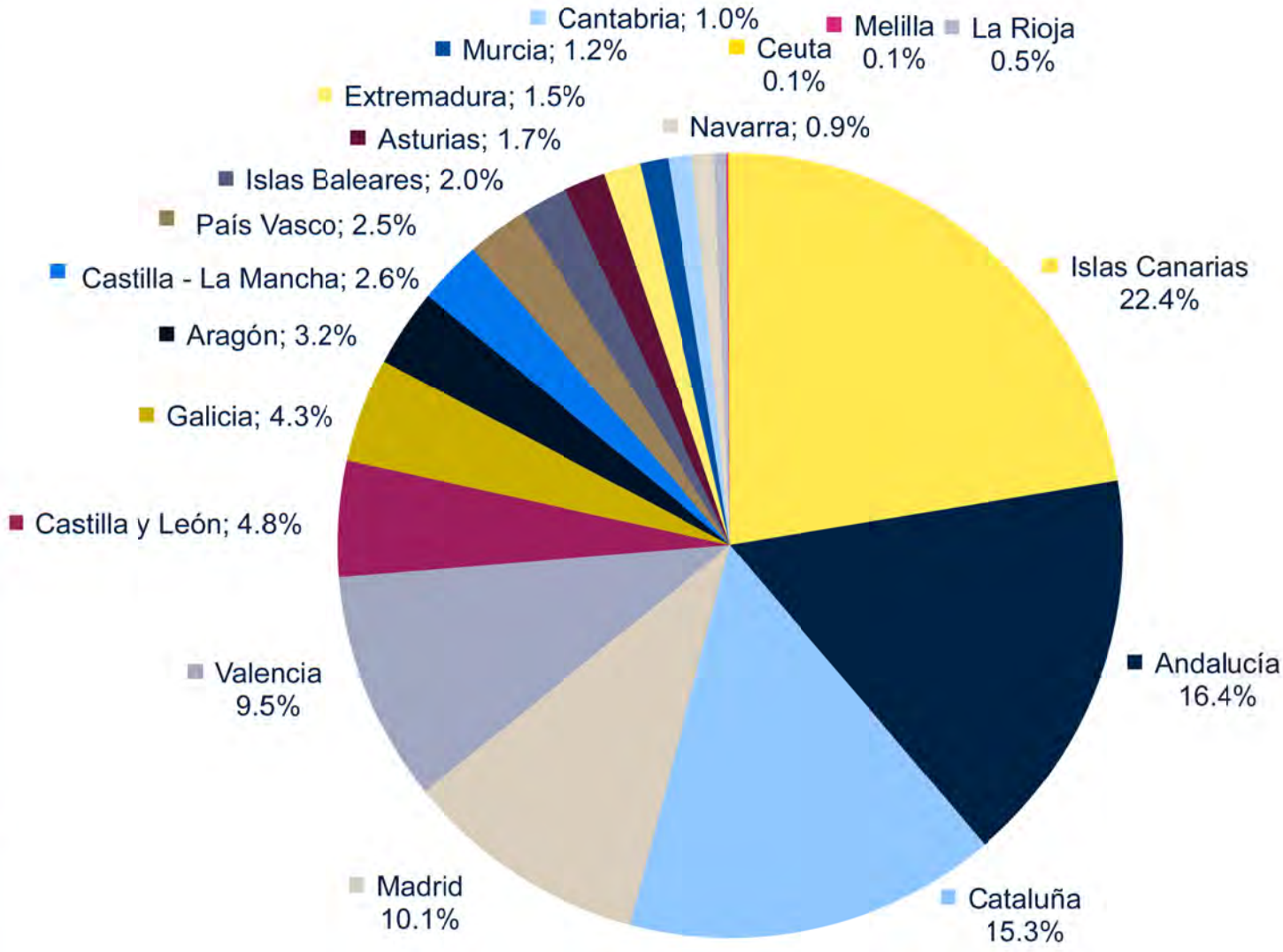
Stock hoteles en España a 31 de diciembre 2019:

- **1,14 mills. de plazas**
- **12.600 hoteles**

A cierre de año, tanto el número de hoteles como de plazas desciende debido al cierre de establecimientos en regiones estacionarias como Baleares.

Las comunidades costeras de Canarias, Andalucía y Cataluña concentran el mayor volumen de plazas hoteleras del total nacional: 22,4%, 16,4% y 15,3% respectivamente.

Distribución de las plazas por región (Diciembre 2019)



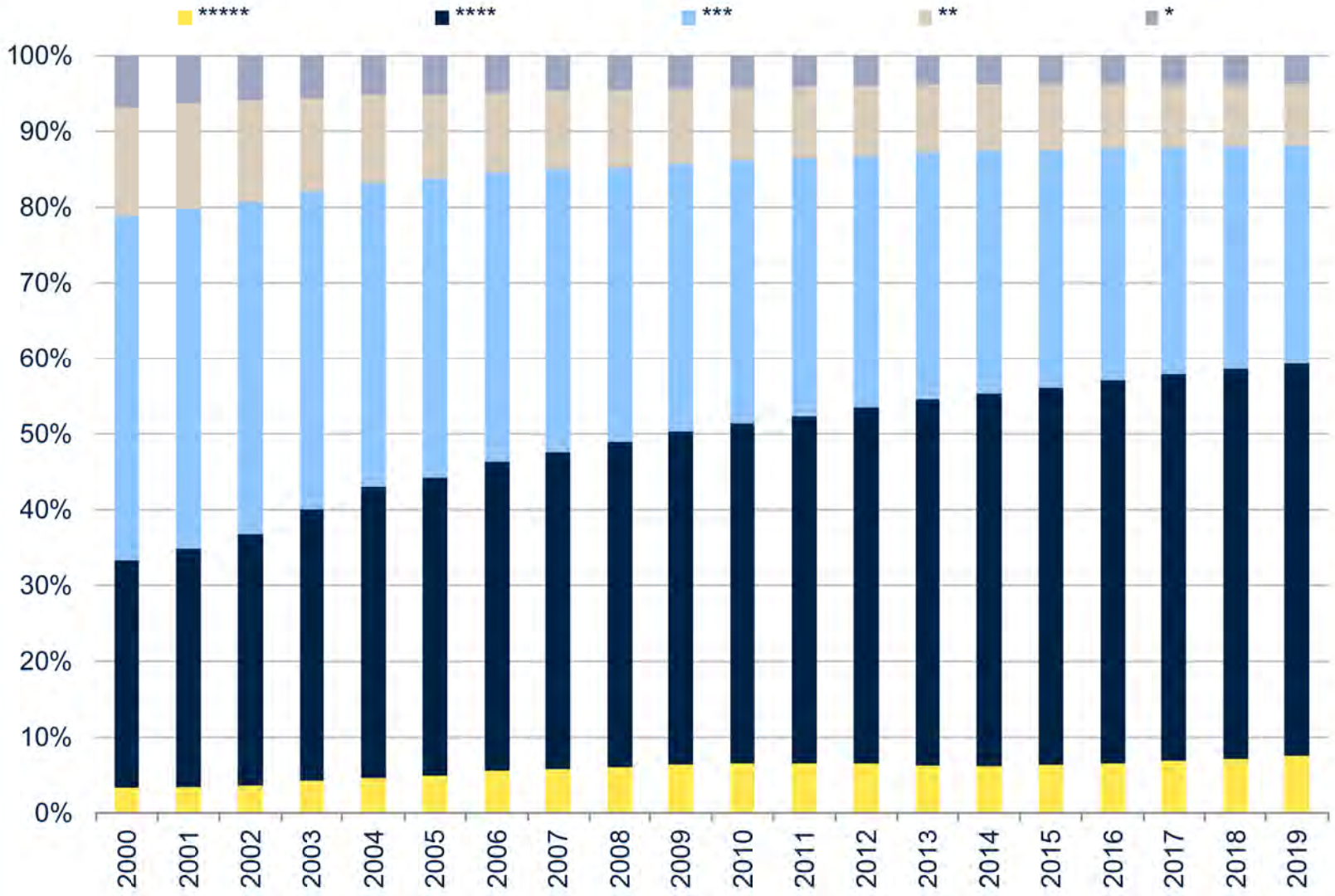
Fuente: INE

2. Oferta y Demanda

En los últimos 20 años, los hoteles de **cuatro estrellas** han duplicado su presencia hasta acumular un **45,7%** del total en diciembre de 2019 (+130% vs diciembre 2000). Este porcentaje asciende si nos fijamos en la media anual: **52% del total,** casi 700.000 4* de media durante 2019.

Por el contrario, el número medio de hoteles de tres estrellas y categorías inferiores han ido reduciendo su peso: Han pasando de suponer de media el 67% del total de establecimientos hoteleros en 2000, al 41% actualmente.

Distribución de las plazas por categoría del hotel 1999 - 2019



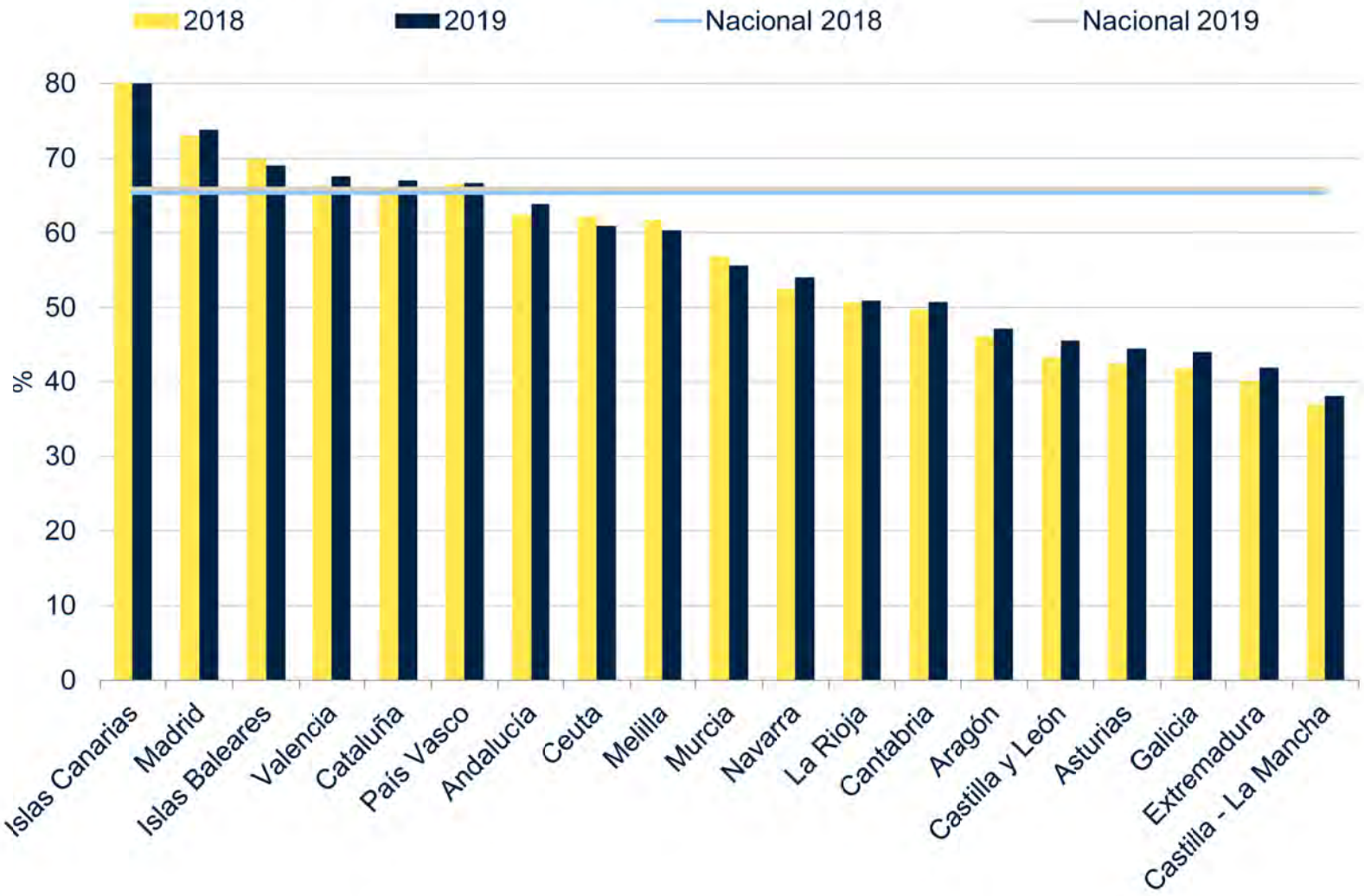
Fuente: INE

2. Oferta y Demanda

El grado medio de ocupación de las habitaciones hoteleras se ha mantenido de 2018 a 2019. La media nacional se situó en el 66%, prácticamente el mismo porcentaje que el año anterior.

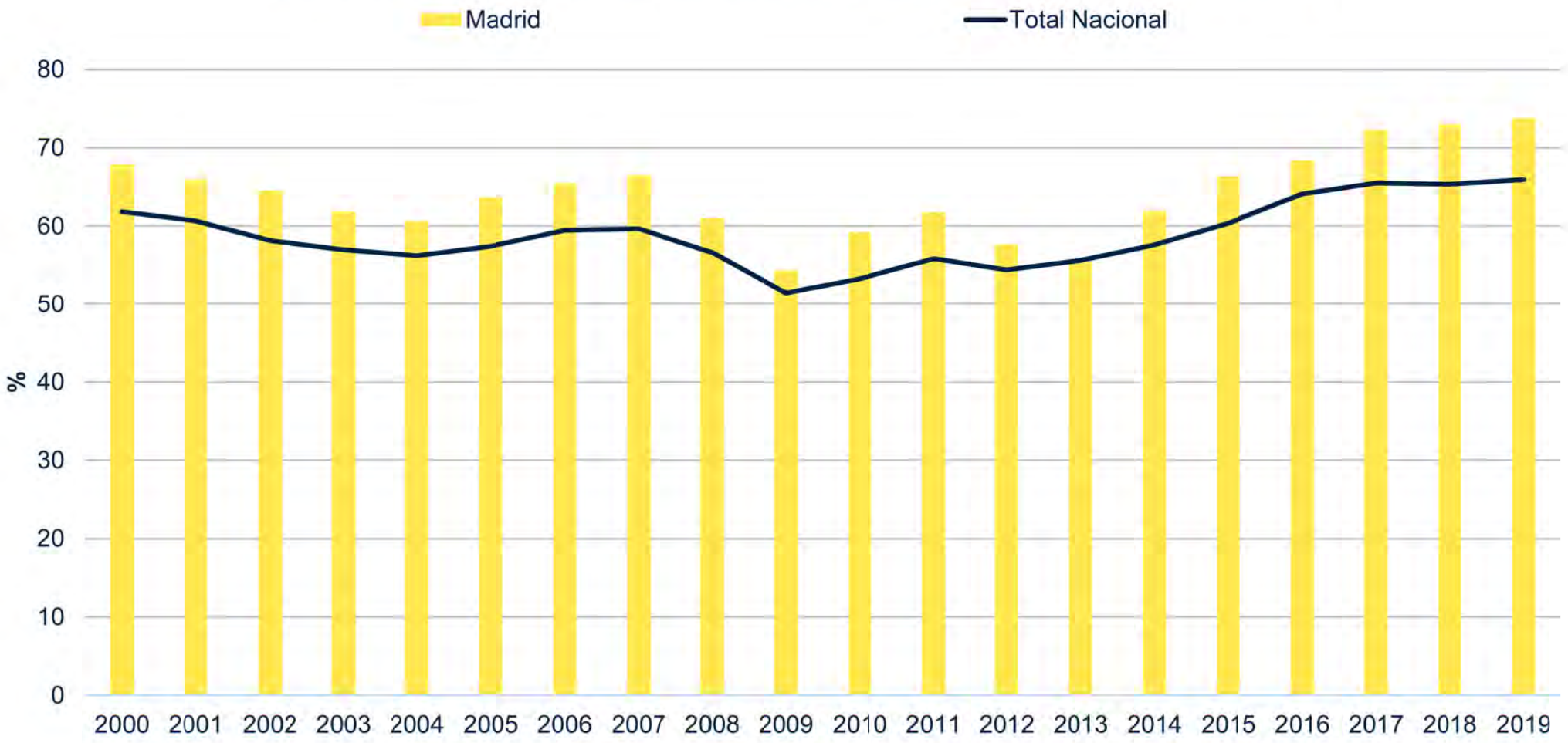
Las Islas **Canarias** lideran el ránking, con un **80% de ocupación media de las habitaciones en 2019**, aunque ha descendido tres puntos con respecto al año anterior. Le siguen Madrid, con el 74%, y Baleares y Valencia, con porcentajes cercanos al 70% de ocupación.

Grado de ocupación media de las habitaciones hoteleras por región 2018 vs. 2019



Fuente: INE

Grado de ocupación de las habitaciones hoteleras en Madrid (2000 - 2019)



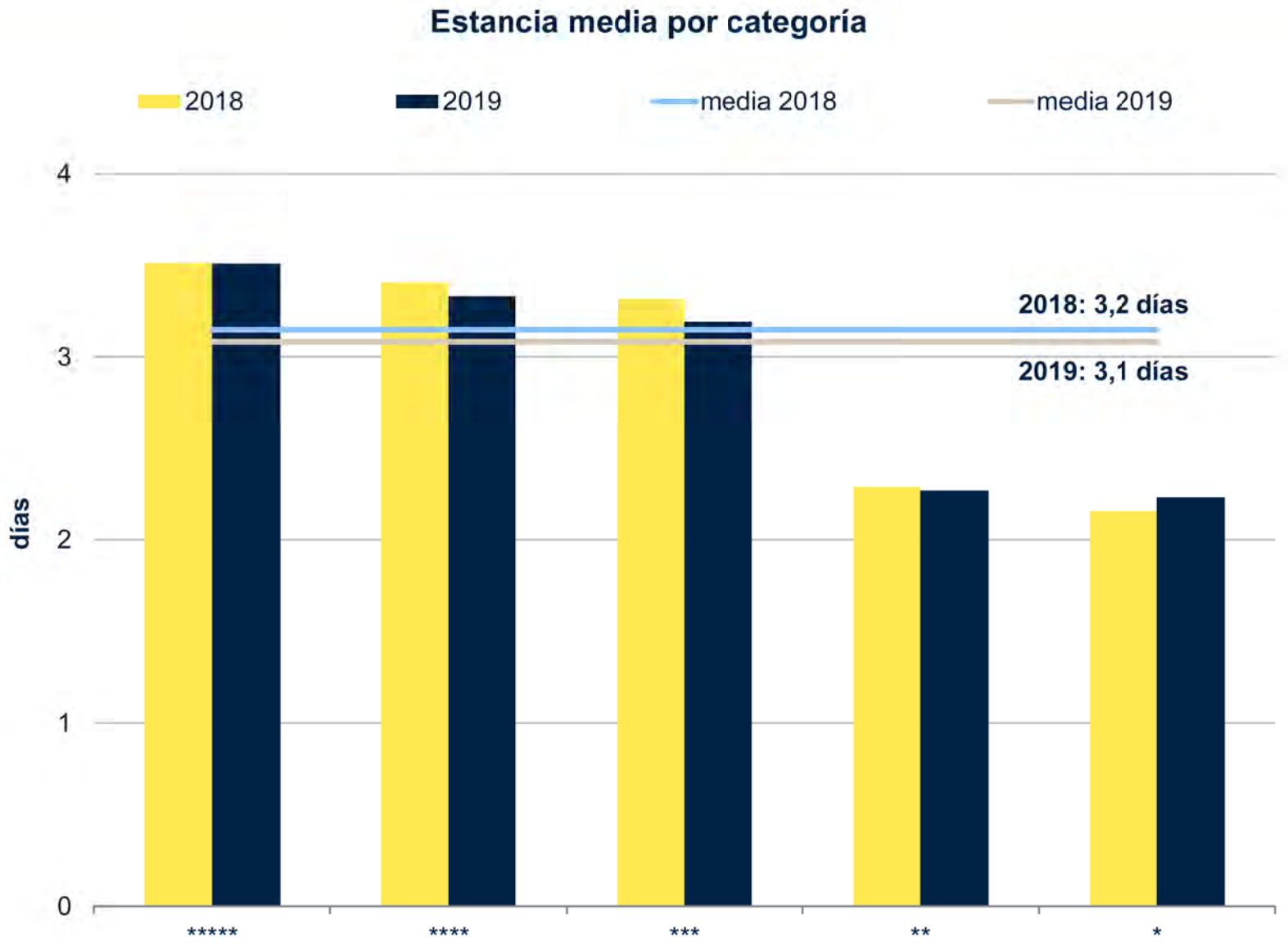
Fuente: INE

2. Oferta y Demanda

El año finalizó con una **estancia media anual** de **3,1 días**, con pico de 3,7 jornadas alcanzado en el mes de agosto de 2019.

Los establecimientos de **5*, 4* y 3*** se mantienen **por encima de la media**, aunque presentan claros descensos con respecto a 2018. El más significativo se ha produjo en el segmento de tres estrellas: -3,7% interanual.

Continúan aumentando las estancias medias en los de una estrella: +3,5% vs. 2018.



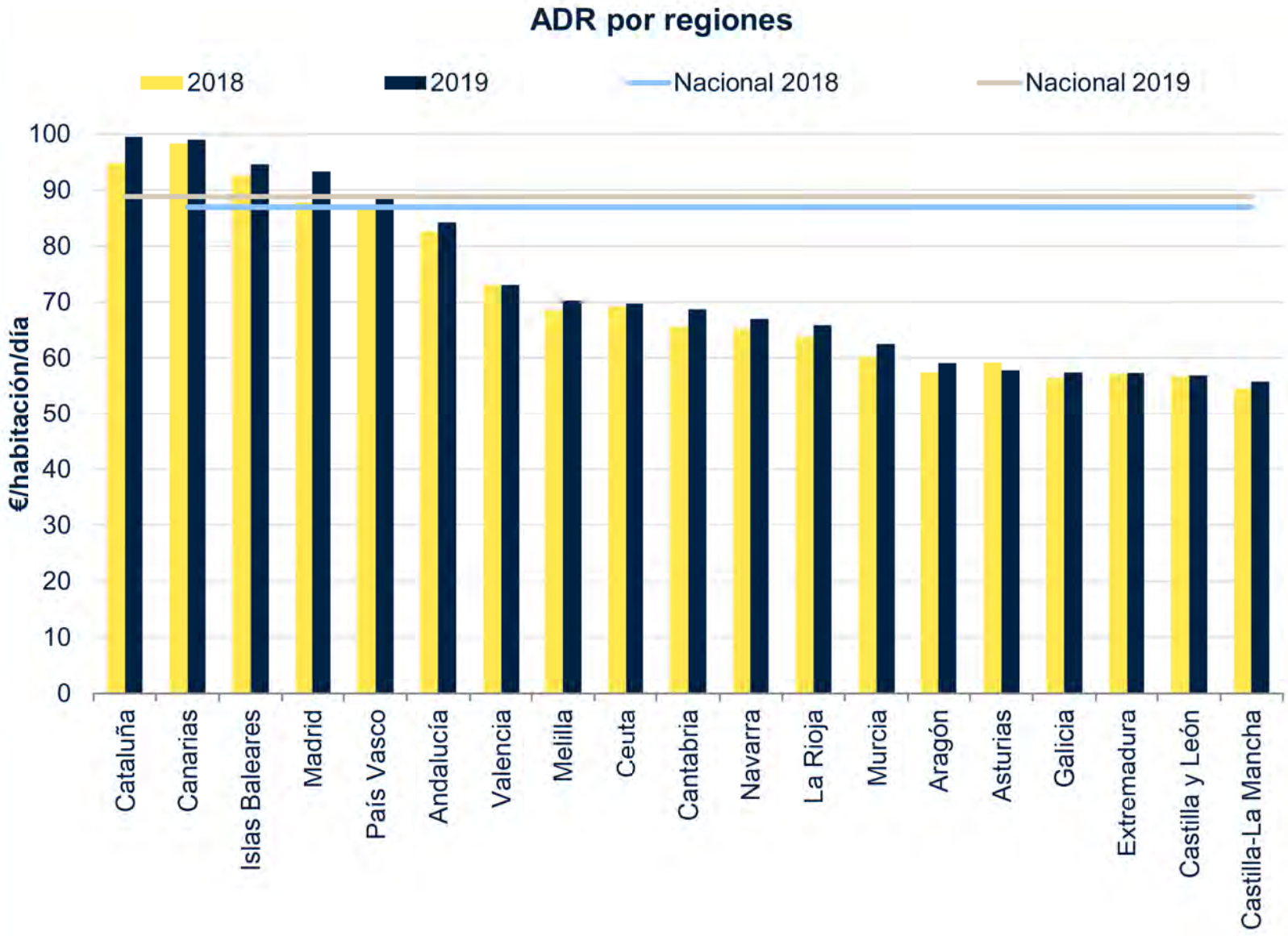
Fuente: INE

2. Oferta y Demanda

En cuanto a la tarifa media diaria de alojamiento ocupado (ADR), a nivel nacional durante 2019 fue de casi **89€/habitación**.

Cataluña lidera el *ranking* con un valor cercano a los 100 €/día; casi el doble del coste medio en Castilla – La Mancha (55,7 €/día/habitación).

El mayor incremento interanual de ADR se ha producido en Madrid (+6,4% con respecto a 2018), y en la región catalana (+5%).



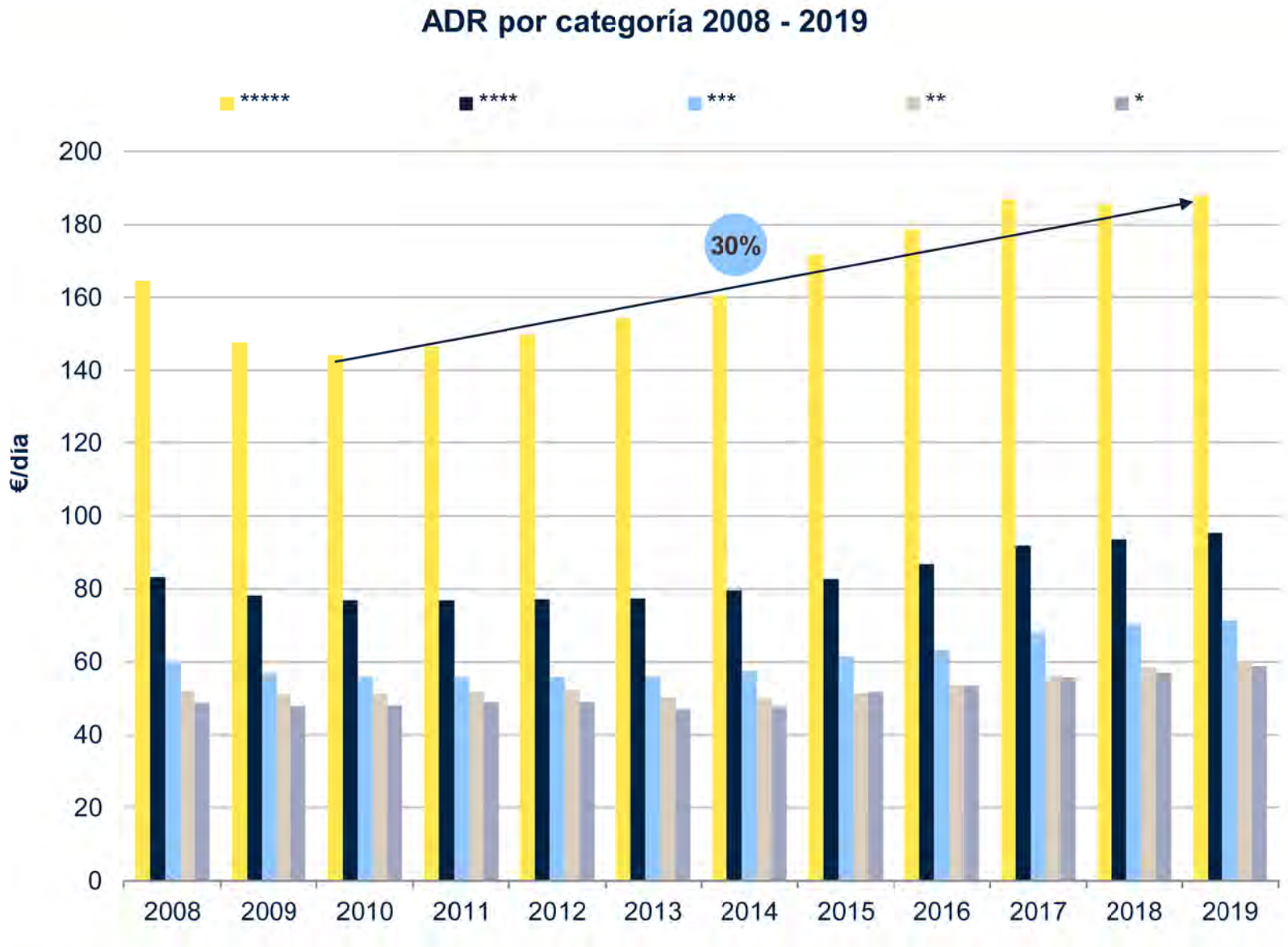
Fuente: INE

2. Oferta y Demanda

Fuente: INE

2. Oferta y Demanda

El año 2010 representa el punto de inflexión de ADR para los establecimientos hoteleros de más categoría. Desde entonces, los cinco estrellas han registrado el mayor crecimiento, con un incremento acumulado en 2019 del 30%.



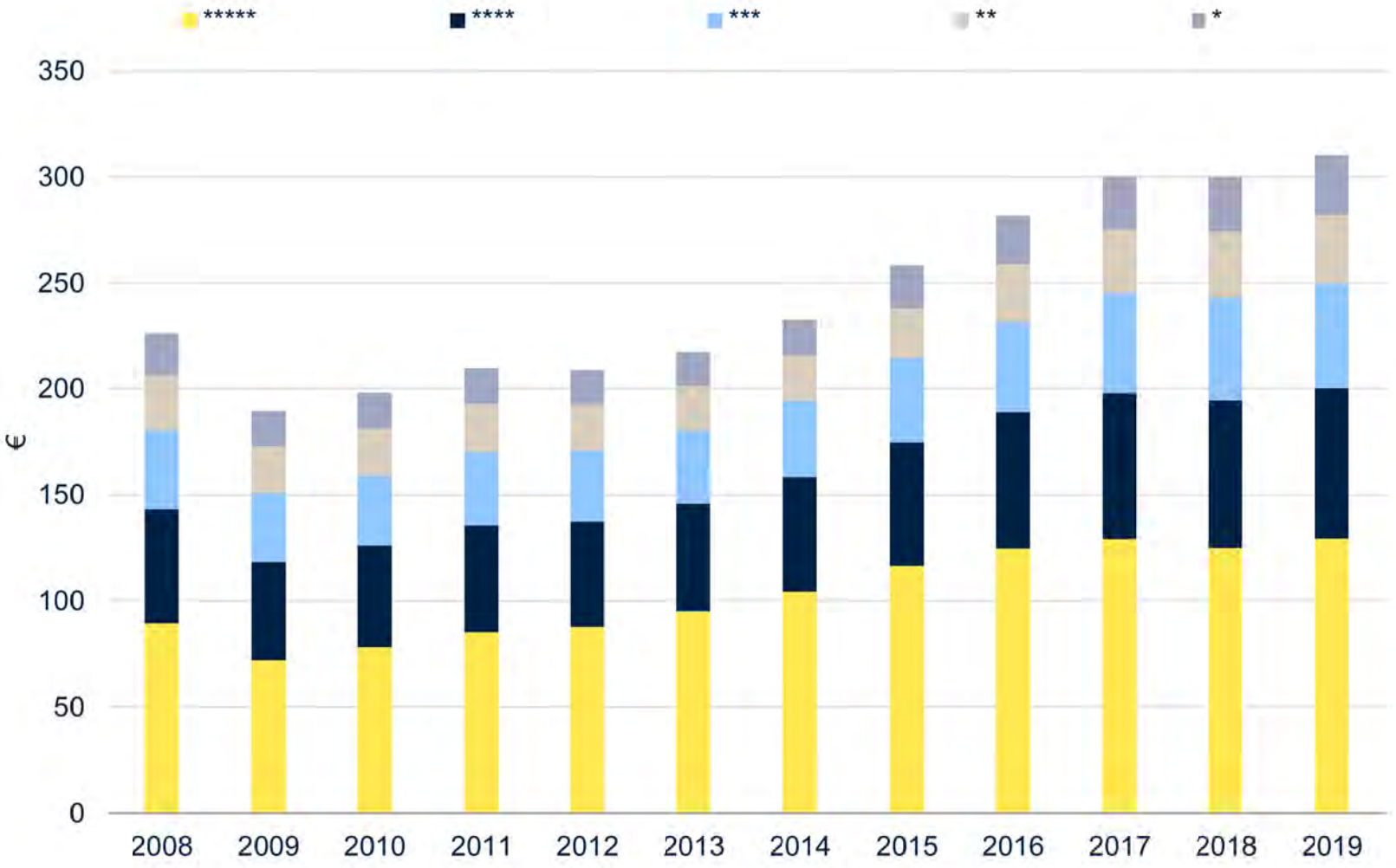
Fuente: INE

2. Oferta y Demanda

En cuanto a los Ingresos por habitación disponible, a más categoría, más rentabilidad hotelera.

De este modo los **cinco estrellas** alcanzan casi **130 €/hab**. disponible durante 2019, siendo el valor máximo alcanzado desde 2008. Lo que supone más que duplicar la **media nacional**, que se sitúa en **60 €/hab. disponible**.

Ingresos por habitación disponible (RevPAR) por categoría del hotel 2008 - 2019



Fuente: INE

3. Mercado de inversión

3. Mercado de inversión

Volumen de inversión terciaria

2019
c. 9.900 mills.€

-3% variación interanual

Inversión hotelera

2019
c. 2.325 mills.€

Nuevo pico de mercado tras un año excelente

+9% de variación interanual

24% del total

Outstanding

Venta 40% AC Hoteles
c. 140 mills.€

Comprador: Marriott

Portfolio Azora

c. 1.800 habitaciones por 150 mills.€

Fuente: Savills Aguirre Newman Research

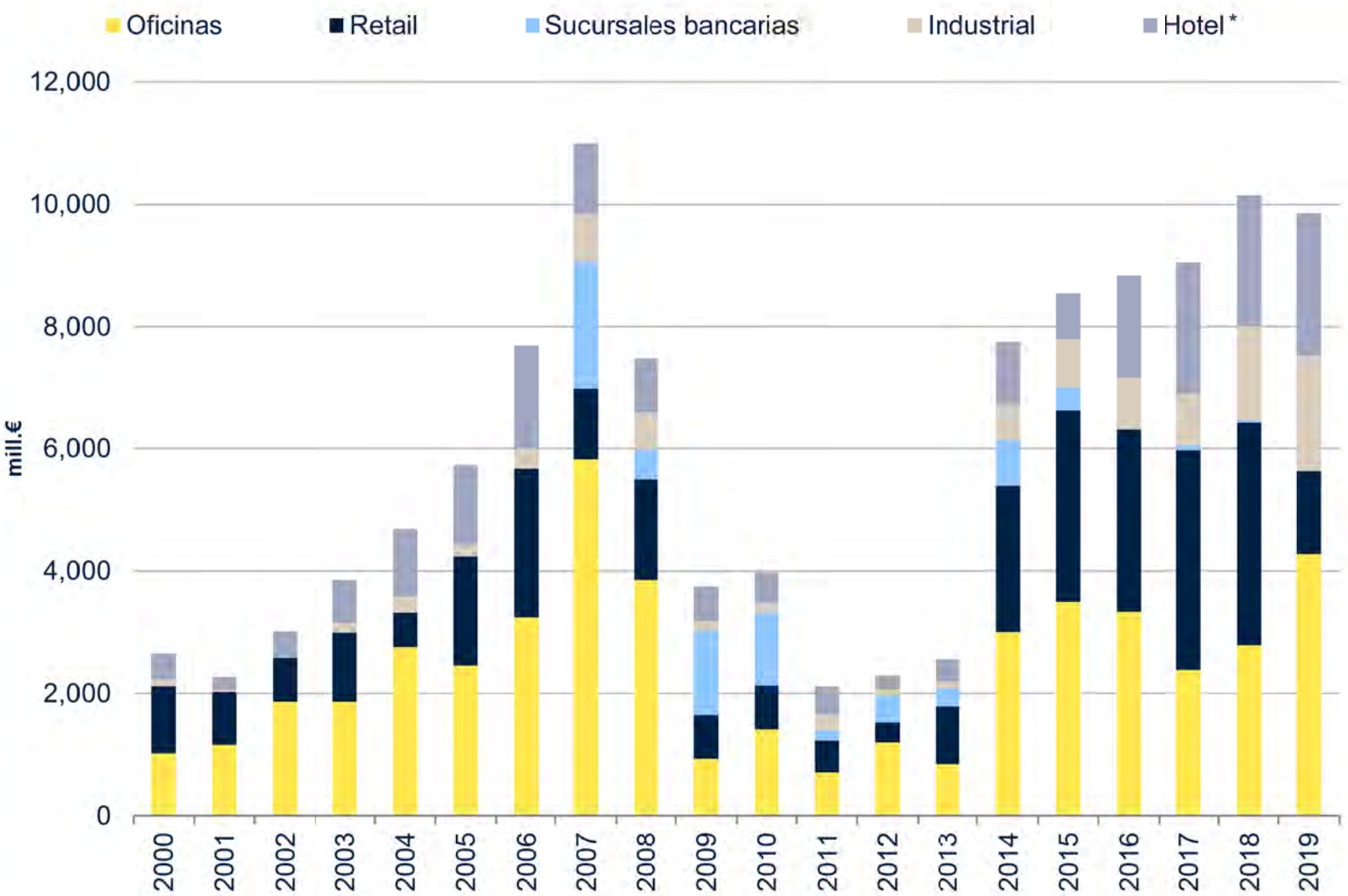
3. Mercado de inversión

A pesar del ligero descenso en la inversión terciaria con respecto a 2018 de -3%, el **sector hotelero** cerró **su mejor año** de toda la serie: **2.325 mills.€ en 2019.**

El volumen de inversión en el mercado terciario alcanzó en diciembre c. 10.000 mills.€. El segmento hoteles representó un 24% del total, siendo el segundo con mejores resultados tras el sector de oficinas.

*Incluye operaciones de inversión directa sobre activos hoteleros en funcionamiento, adquisiciones de cadenas hoteleras y compra de suelo para desarrollos y cambios de uso.

No computan las operaciones societarias como la de Blackstone (en 2018, 1.900 mills.€) y la venta del 40% de AC Hoteles (en 2019).



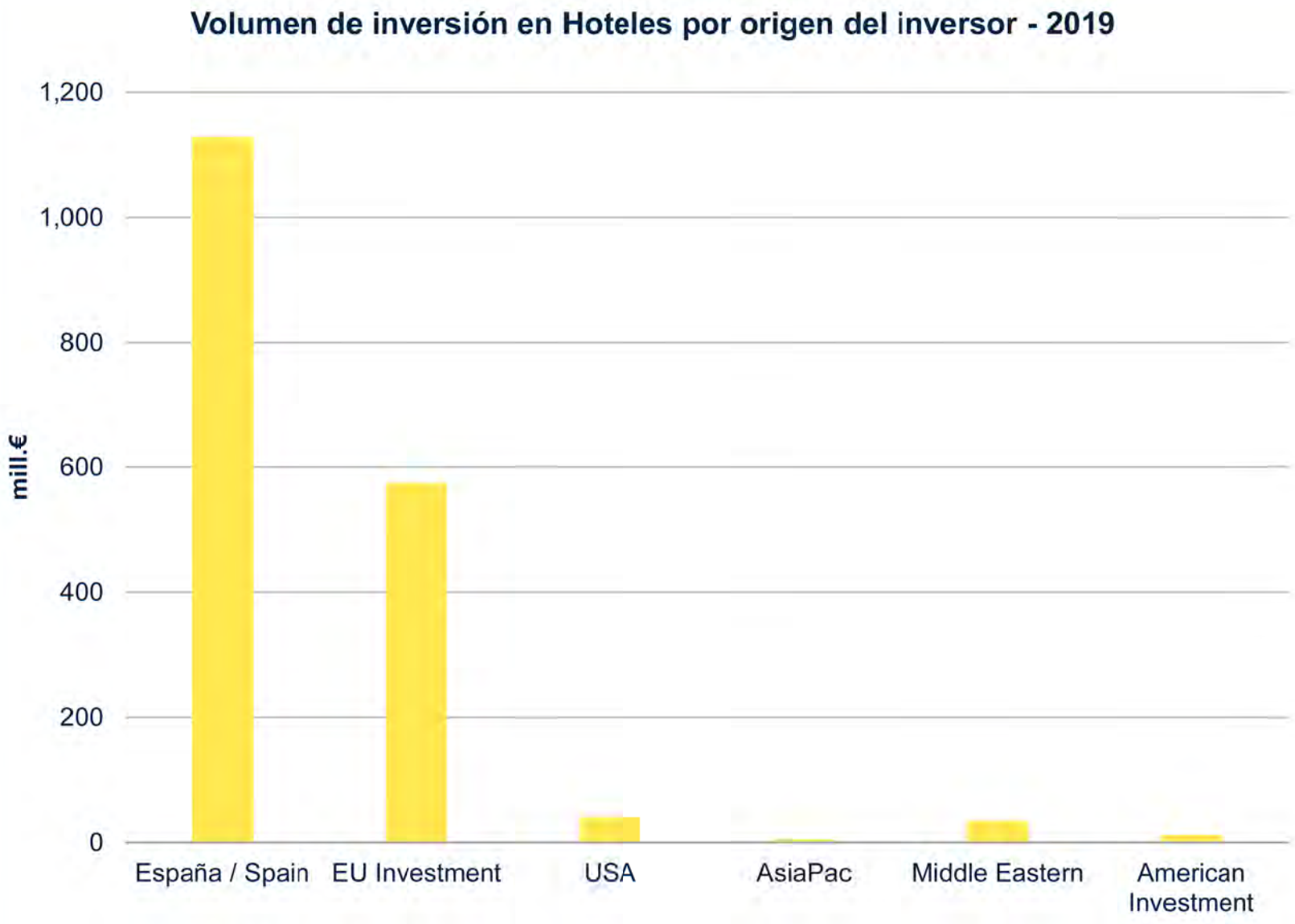
Fuente: Savills Aguirre Newman Research

3. Mercado de inversión

Los inversores nacionales protagonizaron el mercado hotelero durante 2019. El 63% del volumen transaccionado* es de procedencia española.

Interesante la entrada discreta en escena de inversores procedentes de Argentina, China e India (50 mills.€ entre las tres nacionalidades).

*No computa ninguna operación societaria, como la venta del 40% de AC Hoteles.



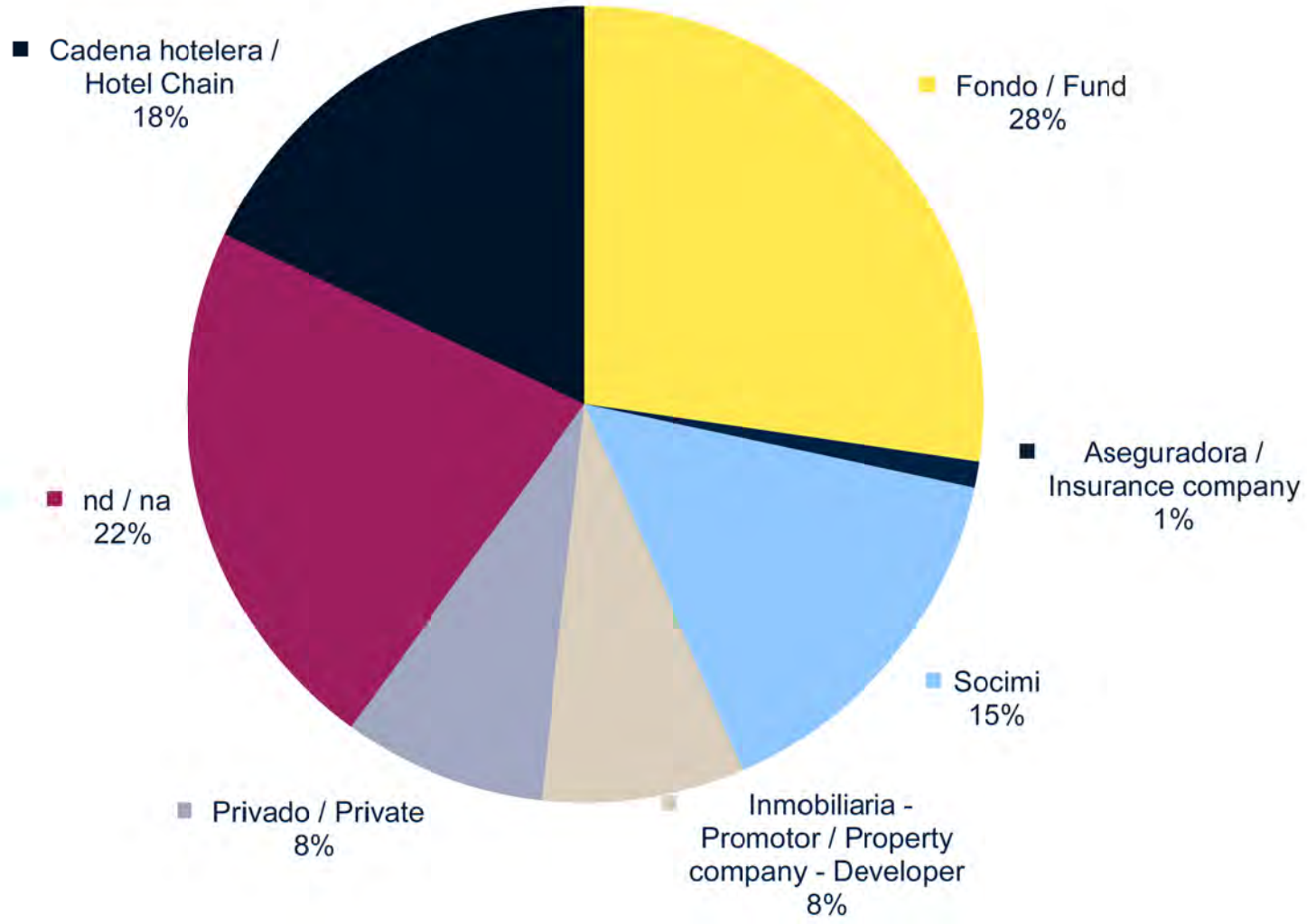
Fuente: Savills Aguirre Newman Research

3. Mercado de inversión

A diferencia de otros sectores inmobiliarios, el hotelero sí computa la adquisición para uso propio en inversión.

Los **fondos de inversión** y las **cadenas hoteleras** son los más activos en el mercado, y han protagonizado casi el 50% del volumen transaccionado. Las socimis son terceras en el *ranking* con el 15% del total invertido en 2019 (y sin tener en cuenta los inversores de origen desconocido).

Volumen de inversión por tipo de inversor – Datos acumulados 2019 (mill.€)



Fuente: Savills Aguirre Newman Research

3. Mercado de inversión

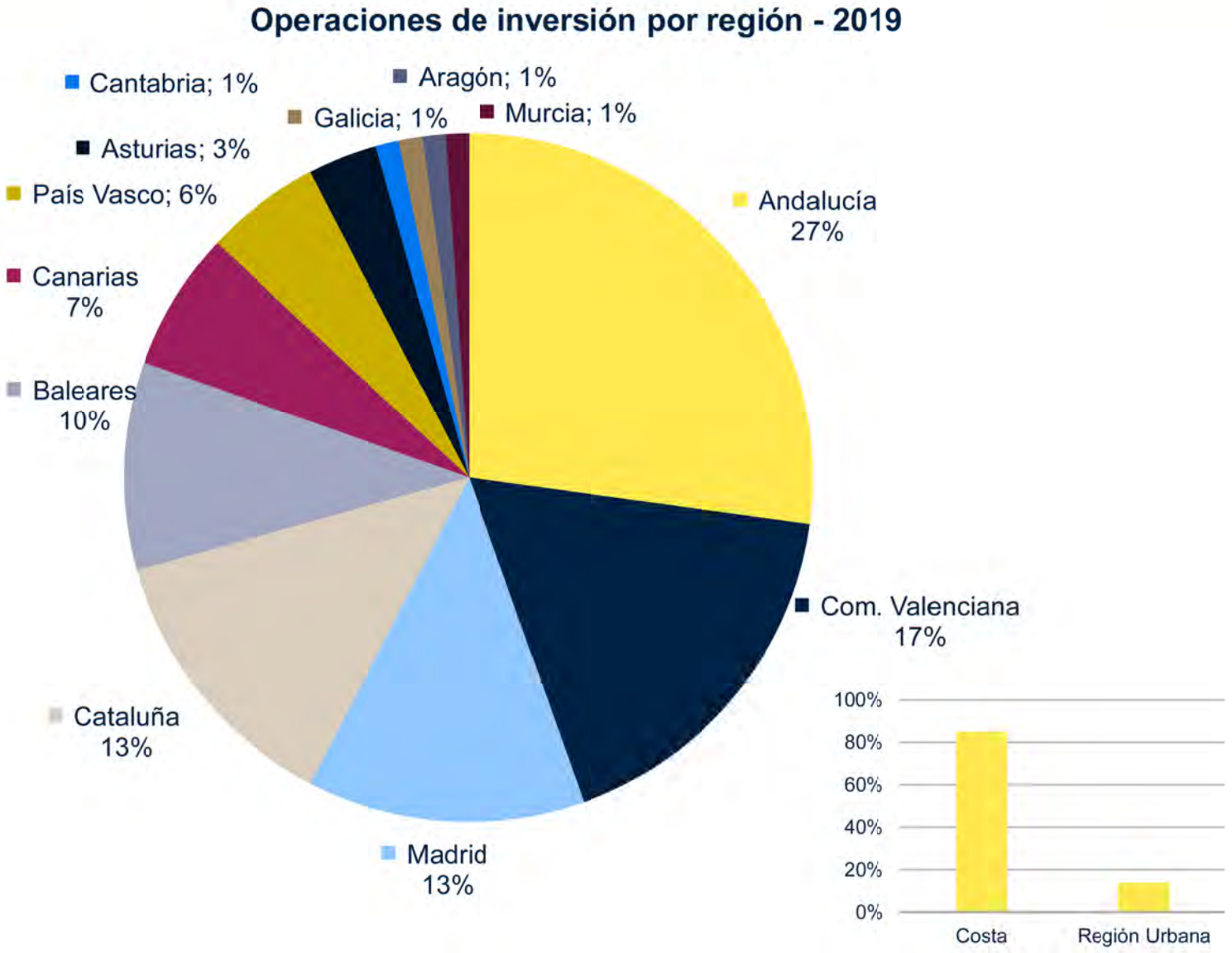
Total de transacciones (excluyendo operaciones societarias) en 2019: **93**.

Andalucía, Valencia, Madrid y Cataluña acumulan prácticamente el 70% de las operaciones firmadas.

La moratoria hotelera* de Barcelona ha despertado el apetito inversor de los principales *players* del mercado (tanto cadenas hoteleras como inversores).

El producto de costa sigue ganando cuota de mercado: 85% del total de inversión en 2019.

*El Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) congela el crecimiento de las plazas hoteleras



Fuente: Savills Aguirre Newman Research

Conclusiones

- Según los últimos datos de la Cuenta Satélite del Turismo en España (INE, diciembre 2018), el turismo alcanzó en España c.148.000 millones de euros en 2018 (+8% interanual), y supuso el 12,3% del PIB.
- El número de trabajadores afiliados a la Seguridad Social en actividades vinculadas al sector turístico es de más de 2,4 millones de personas (dato a 31 diciembre de 2019), lo que ha supuesto un aumento del 3,2% interanual (según los datos publicados por la Secretaria de Estado de Turismo).
- El turismo no ha dejado de incrementarse, pero a un ritmo menor… En 2019 nos visitaron 84 millones de extranjeros, lo que supuso nueva cifra récord en un año en el que fuimos el segundo destino más visitado, según la Organización Mundial del Trabajo. De hecho, según el Informe sobre Competitividad en Viajes y Turismo 2019 que publica el Fondo Económico Mundial, España se mantiene por tercera vez consecutiva como el país más competitivo del mundo en turismo.
- Los turistas gastan más (153€/pers/día de media en 2019) pero se quedan menos (apenas 7 días de media anual). La estancia media en hoteles de cinco estrellas fue de 3 días, la más alta de todas las categorías.
- Cataluña sigue siendo la región más visitada de España (el 19% del total), seguida de Andalucía y (18,8%) y Madrid (12,5%). Aunque es en las islas donde se quedan más.
- A pesar de la amenaza de un *Brexit*, que no termina de llegar, y del desplome de la británica Thomas Cook, principal operador en las islas, el Reino Unido continúa siendo el principal país emisor de turistas: 18,6% del total, porcentaje que aumenta hasta el 25% si se tiene solo en cuenta a los visitantes europeos.
- Los hábitos de los viajeros han cambiado: contratan menos paquetes turísticos y se decantan por contratar servicios de alojamiento directamente, sin intermediarios (Encuesta de Presupuestos Familiares del INE).
- La inversión inmobiliaria en el segmento hotel es de c. 2.325 mills.€, un 24% del total realizado en el sector terciario durante 2019 (sin tener en cuenta las operaciones societarias). El 63% del volumen transaccionado es de procedencia española, siendo los fondos y las cadenas hoteleras los más activos en el mercado.

Savills Aguirre Newman SAU

Paseo de la Castellana, 81 2ª Planta
28046 Madrid
+34 913 191 314

savills
AGUIRRE
NEWMAN

ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

Julio de 2020

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

5. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS

6. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

7. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

1. **INTRODUCCIÓN**

All IRON RE I Socimi, S.A., ("Sociedad") es una sociedad anónima constituida el 11 de octubre de 2017 y domiciliada en la Calle María de Molina 54, 28006 de Madrid.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social de acuerdo al artículo 2 de sus estatutos:

a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
b. *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
c. *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"), o la norma que la sustituya.*
d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

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

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

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno procurando garantizar:

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;

- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el "Reglamento Interno de Conducta") que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.allironresocimi.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, su órgano de administración y demás personas sujetas en sus actuaciones relacionadas con los mercados de valores, conforme a lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y se establezca la estructura y disciplina de los elementos restantes que conforman el sistema de control interno.
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas.
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad.

El Consejo de Administración es el responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Estructura de Gobierno

Salvo en las materias competencia de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración es el órgano máximo de administración de la Sociedad y su principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado. El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 23 a 26 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento la supervisión y entendimiento de la información, entre otra, financiera reportada al Mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc…) así como el control interno de la Sociedad.

La composición actual del Consejo es de siete miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Pedro Michelena Izquierdo (Presidente)
- Ander Michelena Llorente (Secretario)
- Pedro Luis Uriarte Santamarina
- Jon Uriarte Uranga
- DERLIAN, S.L. representada por Luis Uranga Otaegui
- Eloy García-Borreguero Melero
- Ignacio Diezhandino Díaz de Isla

Toda la actividad de supervisión de la información y operativa financiera de la Sociedad es desarrollada por All Iron RE Gestión, S.L. (la "Gestora"). Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. Señalar que la Gestora tiene el derecho de proponer el nombramiento de dos miembros del Consejo de Administración, siendo actualmente Don Ander Michelena Llorente y Don Jon Uriarte Uranga tanto miembros de la Gestora como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Contrato de Gestión con la Gestora

El contrato de gestión suscrito con la Gestora establece los términos y condiciones bajo los que ésta prestará a la Sociedad los servicios que se relacionan a continuación de conformidad a la política de inversión.

La Gestora asume la responsabilidad de la gestión general diaria de los bienes inmuebles de la Sociedad y de informar al Consejo de Administración; así como de preparar e implantar el plan de negocio y el presupuesto anual, y hacer todo lo posible por asegurarse de que la facturación de la Sociedad alcanza o supera el objetivo expuesto en tal plan de negocio.

La gestora debe proveer, en particular, los siguientes servicios a la Sociedad:

1. **Apoyo en la definición de la estrategia y ejecución del plan de negocio**

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

- Preparar y proporcionar al Consejo de Administración un borrador del plan de negocio que cubra un periodo anual desde la fecha del Contrato de Gestión y cualquier propuesta que esta pueda desear realizar para modificar el plan de negocio

- Presentar recomendaciones a la Sociedad, de modo que la Sociedad pueda en última instancia decidir si conseguir, adquirir, ser titular, vender, mejorar, reestructurar, realizar un seguimiento, enajenar o realizar cualquier inversión de la que sea o vaya a ser titular la Sociedad, y manejar las inversiones propuestas existentes.

- Actuar como agente de la Sociedad en la prestación de los servicios, y la realización de transacciones contractuales esenciales en virtud, y de conformidad con el Contrato de Gestión (con sujeción a los Asuntos Reservados descritos a continuación).

- Asesorar a la Sociedad en la preparación, y proporcionar al equipo financiero toda la información relevante exigida para la revisión anual del plan de negocio y el presupuesto anual.

2. **Búsqueda y ejecución de la adquisición de inversiones y gestión de la cartera de inmuebles**

   - Después de la aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad; (i) adquirir, tratar de mejorar, reestructurar, enajenar cualquier bien inmueble en nombre y por cuenta de la Sociedad utilizando los activos en efectivo de la Sociedad de conformidad con la Política de Inversión de la Sociedad; (ii) gestionar los bienes y los activos relacionados con los bienes de la Sociedad, en virtud y de conformidad con la estrategia de gestión de activos de la Sociedad; (iii) y celebrar cualquier contrato financiero en relación con la compra, adquisición, titularidad, intercambio, transmisión, venta o enajenación de cualquier bien o inversión relacionada con los bienes en España o en el extranjero de conformidad con las estrategias de desarrollo de la inversión y rotación de activos de la Sociedad. El gestor tendrá plena autorización para vincular a la Sociedad en relación con estas y delegar tal autorización en los términos aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

   - Organizar el arrendamiento (y/o el nuevo arrendamiento) y/o el desarrollo inmobiliario de los bienes que la Sociedad haya adquirido y actuar como gestor de desarrollo en relación con cualquiera de tales desarrollos o mejoras de los bienes de conformidad con el plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

   - Estructurar todas las inversiones de modo que se permita a la Sociedad cumplir con los requisitos del régimen SOCIMI español en el momento de la inversión.

3. **Gestión financiera de la Sociedad**

   - Coordinar con los proveedores de deuda, a nivel de activos o sociedades, para cumplir con las instrucciones recibidas del Consejo de Administración de la Sociedad.

   - Asesorar sobre la disposición y fuente adecuada de fondos a ser utilizados por

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

la Sociedad a la hora de realizar distribuciones a los accionistas.

- Se asegurará de que el equipo financiero de la Sociedad, con el apoyo del Gestor, prepare cada trimestre las cuentas de gestión y envíe tales cuentas de gestión trimestrales al Consejo de Administración dentro de 45 días desde el final de cada trimestre.

- Se asegurará de que el equipo financiero de la Sociedad, con el apoyo del Gestor, prepare las cuentas de gestión semestrales y envíe tales cuentas de gestión semestrales al Consejo de Administración dentro de 60 días desde el final de tal semestre.

- Con carácter semestral, el Gestor proporcionará a todos los accionistas datos de mercado de los resultados de la Sociedad de conformidad con los requisitos de transparencia del Mercado Alternativo Bursátil o del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en la Unión Europea en el que coticen las acciones de la Sociedad.

- Se asegurará de que el equipo financiero de la Sociedad, con el apoyo del Gestor, prepare las cuentas anuales auditadas y el presupuesto anual. Las cuentas auditadas se prepararán en coordinación con el Consejo de Administración de la Sociedad y de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en España, y de conformidad con los requisitos normativos españoles aplicables a SOCIMIs.

4. Otros servicios administrativos y legales

- Procurar asesoramiento a la Sociedad de asesores de seguro de renombre respecto de los seguros apropiados para los bienes de la Sociedad y asegurarse de que tales seguros tal y como se aprueban por escrito por la Sociedad se implanten (a coste de la Sociedad).

- Realizar un seguimiento acerca de que los equipos administrativos y financieros de la Sociedad actúan de conformidad con el Contrato de Gestión para asegurar que todas las obligaciones sobre los inmuebles se cumplen por la Sociedad y que se adoptan todos los pasos exigidos a tales efectos ante cualquier organismo público o entidad privada.

- Seleccionar a los proveedores de servicio en nombre y representación de la Sociedad, y solicitar cualquier servicio profesional que la Sociedad pueda requerir, organizar o procurar la organización y proporcionar asesoramiento tal y como lo solicite la Sociedad en relación con el nombramiento de las partes que el Gestor y/o la Sociedad consideren necesarias para llevar a cabo los servicios de administración y otros servicios suplementarios relacionados con la Sociedad y sus actividades.

- Asesorar a la Sociedad en relación con cualquier acción discrecional de la que tenga conocimiento con respecto a las inversiones de la Sociedad incluidos, a título meramente enunciativo y no limitativo, los derechos de voto, y respecto a la fecha o fechas en las que tales derechos deben ejercerse o tal acción debe adoptarse.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

La Gestora consultará y solicitará autorización del Consejo de Administración para cualquier asunto para el que el Gestor o sus consejeros, directivos, empleados y/o profesionales no tengan la delegación exigida, facultades, o que el Gestor considere que son asuntos para los que la contribución del Consejo de Administración se exige o resulta útil.

Asimismo, la Gestora debe llevar a cabo cualquier otra acción exigida para proporcionar los servicios a ser proporcionados por el Gestor en virtud del Contrato de Gestión.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

3.1 ESTABLECIMIENTO DE ESTRATEGIA Y OBJETIVOS

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la actividad de la Sociedad a medio y largo plazo, con el fin último de consecución de los objetivos de la Sociedad y de maximizar la rentabilidad para los accionistas. A estos efectos, se ha definido una política de inversión y de reposición de activos de la Sociedad que está basada en los criterios de inversión y apalancamiento descritos a continuación y será concretada en cada plan de negocio y presupuesto que apruebe la Sociedad ("**Política de Inversión**") a propuesta del Gestor.

Algunos de los aspectos más significativos de esta política son:

- **Tipología de activo:** Las inversiones de la Sociedad estarán centradas, principalmente, en la adquisición directa o indirecta de inmuebles que sean aptos para la explotación de apartoteles, apartamentos turísticos, *hostels* u hoteles, requieran una gestión activa, y que encajen en el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento a operadores que realicen su explotación (los "**Alojamientos Urbanos**").
- **Tipo de alojamiento:** Alojamientos Urbanos de gama alta, si bien la Sociedad podrá invertir en otro tipo de inmuebles que, no obstante, deberá ser complementaria o accesoria a los Alojamientos Urbanos.
- **Distribución del valor**: Al menos el 85% del valor bruto de los activos totales ("GAV") debe estar invertido en establecimientos destinados a la explotación de apartoteles, apartamentos turísticos u *hostels*.
- **Geografía**: Los establecimientos serán urbanos, ubicados en núcleos de ciudades primarias y secundarias con demanda turística y de negocios.
- **Tamaño de la inversión**: Cada activo, de forma individual, no podrá superar los 70 millones de euros de inversión en términos de GAV por parte de la Sociedad salvo que el Consejo de Administración acuerde lo contrario. Asimismo, la inversión máxima en CAPEX por activo no podrá superar los 20 millones de euros durante el periodo que el activo esté en la cartera de la Sociedad salvo autorización expresa del Consejo de Administración.
- **Apalancamiento**: El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad a nivel consolidado será el 65% del conjunto de la cartera de activos de la Sociedad.
- **Contratos de Arrendamiento**: Los contratos de arrendamiento de los Alojamientos Urbanos que suscriba la Sociedad para su explotación deberán ser (salvo excepciones justificadas) contratos de alquiler a largo plazo y obligado cumplimiento basados principalmente en rentas mínimas fijas revisables con el IPC más un porcentaje de renta variable.

3.2 CONDUCTA DE LA SOCIEDAD EN LOS MERCADOS DE VALORES

La Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Este Régimen Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores va dirigido a las Personas Sujetas y Personas Vinculadas, siendo consideradas:

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

Personas Sujetas

(i) los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;

(ii) los Altos Directivos de la Sociedad (junto con las personas señaladas en el apartado (i) anterior, "**Personas con Responsabilidades de Dirección**");

(iii) los directivos y empleados que se determinen, tanto de la Sociedad como de las sociedades del Grupo, y que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan habitualmente acceso a la Información Privilegiada; y

(iv) cualquier otra persona que quede incluida en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Consejo de Administración o el Responsable de Cumplimiento a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

Personas Vinculadas

En relación con las Personas con Responsabilidades de Dirección, tendrán la consideración de Personas Vinculadas:

(i) el cónyuge o persona considerada equivalente por la legislación nacional vigente;

(ii) los hijos a su cargo, conforme a la normativa aplicable;

(iii) cualquier otro familiar que hubiesen convivido con él desde un año antes de la fecha de realización de una operación;

(iv) cualquier persona jurídica, fideicomiso (trust) o asociación en el que la Persona con Responsabilidades de Dirección o las personas previstas en los apartados anteriores ocupe un cargo directivo; o que esté directa o indirectamente controlado por dicha persona; o que se haya creado para su beneficio; o cuyos intereses económicos sean en gran medida equivalentes a los de dicha persona; y

(v) otras personas o entidades a las que se atribuya esta consideración en las disposiciones legales vigentes en cada momento o en la normativa interna de la Sociedad.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a evolución del negocio, las actividades y los resultados de la Sociedad.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes entre los riesgos más relevantes a los que se enfrenta la Sociedad:

- **Riesgos asociados al sector inmobiliario, del alojamiento y a la situación macroeconómica**: posibles situaciones de contracción de la economía, incremento de los niveles de desempleo e impacto en el potencial de consumo, ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, coyuntura económica o política, cambios normativos e incertidumbres que puedan impedir la captación de fondos para financiar el crecimiento de la Sociedad.
- **Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad**: gestión delegada en la Gestora, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia, posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- **Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad**: concentración de la actividad por tipología de inmueble y geografía, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, retrasos en las obras de reconversión de activos, sobrecostes en las rehabilitaciones, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- **Riesgos relacionados con la explotación de los inmuebles**: inadecuada explotación de los inmuebles e impacto a través de la renta variable; inadecuada selección de operadores; impago de las rentas; calidad crediticia de los operadores y falta de diversificación.
- **Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad**: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- **Riesgos de carácter fiscal**: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- **Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad**: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.

Además, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- **Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de modelos de contrato** existentes y a sus características de contabilización. Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento.
  Concretamente, la Sociedad procede a registrar al final de cada periodo la estimación de ingresos asociados a la porción de renta variable de los contratos de

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

arrendamiento, importe que se revisa al año siguiente una vez se dispone de las cuentas anuales de la compañía que explota el inmueble.

- **Registro y valoración de los activos de la Sociedad**. La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.
- **Pagos y tratamiento de gastos**: La Gestora verifica la correcta distinción entre inversión y gasto realizando la adecuada monitorización para evitar errores contables. De cara a realizar la correcta distribución entre inversión y gastos, la Sociedad sigue los criterios establecidos por los planes contables aplicables. Adicionalmente, las cuentas de la compañía son revisadas por el auditor de cuentas de la Sociedad con una periodicidad semestral.

  En relación con el control de pagos, la Gestora tiene establecido un procedimiento de control, por el cual existe una separación de funciones entre la persona encargada de introducir los pagos y la persona encargada de aprobarlos. La primera persona no cuenta con derechos para la aprobación de los pagos en el sistema.
- **Fraude**: El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

5. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

La actividad de control es llevada a cabo tanto por la Gestora como por la Sociedad:

Comité de Inversiones de la Gestora

La Gestora cuenta con un Comité de Inversiones que se reúne con una periodicidad bimensual para analizar las diferentes oportunidades de inversión y realizar seguimiento de la evolución de la Sociedad.

En relación al análisis de inversiones, una vez una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora como susceptible de encajar en la política de inversiones de la Sociedad, la Gestora realiza un análisis en detalle de la misma. Se involucra al Comité de Inversiones desde un momento inicial, de tal manera que se dota de agilidad al proceso de adquisición, así como permite que el Comité de Inversiones cuente con un conocimiento integral de la misma.

En relación al seguimiento de la evolución de la Sociedad, la Gestora ha identificado una serie de indicadores a los que da seguimiento periódicamente y contrasta con el plan de negocio y objetivos fijado.

Consejo de Administración de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Sociedad que se reúne con una periodicidad mínima trimestral, tiene entre sus funciones el supervisar la adecuada evolución de la Sociedad y el cumplimiento del plan de negocio.

De hecho, conforme a lo previsto en el contrato de gestión suscrito con la Gestora, el Consejo de Administración cuenta con una serie de facultades que no están delegadas al Gestor (los "**Asuntos Reservados**"), entre las que destaca:

- Adquisición/enajenación de inversiones inmobiliarias o celebración de contratos vinculantes de adquisición o enajenación de inversiones inmobiliarias cuyo importe representa más del 10% de los activos de la Sociedad conforme al último balance aprobado por la Sociedad.
- Todo gasto de capital en una inversión inmobiliaria que se desvié en más de un 10% del importe acumulado de dicha inversión inmobiliaria conforme a las últimas cuentas anuales aprobadas por la Sociedad.
- Todo contrato de arrendamiento, o de renovación de arrendamiento con los inquilinos actuales, cuyas rentas anuales rebasen los 2 millones de euros.
- Toda operación de compra de activos a, o de prestación de servicios de relevancia por, una sociedad, empresa o persona que, en ese momento se realice con algún persona o sociedad vinculada con el objetivo de evitar potenciales conflictos de interés.
- Toda operación de financiación o refinanciación, incluidas las estructuras de cobertura relacionadas con tales operaciones, celebrada con relación a una inversión inmobiliaria y

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

en la que la cuantía de la financiación suscrita con relación a dicha adquisición eleve la relación préstamo valor (LTV) de la Sociedad por encima del 65%.

- Contratos de servicios con terceros (incluidas las Sociedades Vinculadas del Gestor), en los que el precio del contrato sea superior a (1) 500.000 euros anuales o (2) un importe equivalente al 2% del último NAV de la Sociedad disponible.
- Toda modificación o variación significativa de la Política de Inversión y el plan de negocio de la Sociedad.

En concreto, en relación a la resolución de potenciales situaciones de conflicto de interés, los miembros del consejo de administración deberán de abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en los que ellos mismos o una persona a ellos vinculada tenga un conflicto de intereses directo o indirecto. Entre otras relaciones, aplica a todo lo relativo a acuerdos con All Iron RE Gestión, S.L. y All Iron Rentals, S.L. y sus sociedades dependientes.

Otros sistemas de Control

- **Capacidades, formación y evaluación del personal:**

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado a su disposición, por lo que la Gestora tiene el compromiso de nombrar y mantener a un equipo de profesionales, con experiencia en el mercado inmobiliario y con un profundo conocimiento de dicho mercado.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables de la Gestora incluyen las siguientes características.

- Formación universitaria.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica).
- Experiencia en finanzas.

- **Proceso de cierre y reporting:**

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad tiene delegada estas funciones en la Gestora.

Los estados financieros, para facilitar su transparencia, son preparados conforme a las normas internacionales de información financiera (estados financieros consolidados) y a las normas del Plan General de Contabilidad (estados financieros individuales). Dichos estados financieros son remitidos al Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a auditoría o revisión limitada, según corresponda, por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

El Consejo de administración recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y semestrales, así como de las partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le son explicadas por la Gestora.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios a 30 de junio están sometidos a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad.

- **Actividades de monitorización**

Las actividades de monitorización y supervisión tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora y el Consejo de Administración, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

6. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

Una vez incorporadas las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad pondrá a disposición del Mercado la siguiente información:

1. **Información periódica que será coordinada con el Asesor Registrado:**
   - Información semestral:

     Las Sociedad deberá remitir al mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivaldrá a unos estados financieros intermedios del grupo consolidado de la Sociedad y será sometidos, al menos, a una revisión limitada del auditor e incluirá una referencia a los hechos importante acaecidos durante el semestre. Adicionalmente a los estados financieros consolidados, también se aportará al mercado información financiera seleccionada de carácter individual con cifras comparativas (como mínimo, cuentas de pérdidas y ganancias y balance de situación). El informe financiero deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.

     Adicionalmente, con carácter semestral, la Sociedad comunicará al mercado en relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5%, de los que tenga conocimiento. En el caso de administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1 del capital social y sucesivos múltiplos. El plazo de remisión de esta información será de 10 días desde la finalización del semestre.

   - Información anual:

     La Sociedad deberá remitir al mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, individuales y del grupo consolidado, en formato ajustado a lo señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y SOCIMI, así como el correspondiente informe de gestión. Adicionalmente, se aportará de forma separada información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuente la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

     La Sociedad habrá de informar, en caso de que haga falta la firma de alguno de los miembros del Consejo de Administración en las cuentas anuales o en el informe de gestión, con expresa indicación de la causa.

     En el caso de que falte la firma de alguno de los miembros del Consejo de Administración en las cuentas anuales o en el informe de gestión, la Sociedad habrá de informar de las mismas con expresa indicación de los motivos.

     En el caso de que el informe de auditoría tenga una opinión con salvedades, desfavorable o denegada, la Sociedad deberá informar al mercado, mediante la publicación correspondiente , de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

Finalmente, con carácter anual, la Sociedad publicará el resultado de una valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente, con identificación del mismo y del método utilizado. Esta información se hará pública dentro del plazo previsto para el resto de la información anual.

2. **Información privilegiada:**

Tan pronto como sea posible, la Sociedad está obligada a hacer pública toda la información privilegiada y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen.

3. **Otras informaciones**

- Información sobre participaciones significativas
  La Sociedad vendrá obligada a comunicar al mercado, a partir de la comunicación que, al respecto, les realicen sus accionistas de acuerdo con los Estatutos Sociales, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sus sucesivos múltiplos.
- Operaciones realizadas por administradores y directivos
  La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a comunicar al mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que realicen sus administradores y directivos sobre acciones de la misma en cuya virtud alcancen, superen o desciendan del (i) 1% de su capital o cualquier múltiplo o (ii) el umbral que en cada momento venga fijado en el Reglamento de Abuso de Mercado.
- Pactos parasociales
  La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, deberá comunicar al mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o afecten al derecho de voto de los accionistas.
- Información acerca de operaciones societarias
  La Sociedad deberá informar al mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el mercado y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas deberá producirse a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán comunicarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de dos días hábiles a la fecha de reconocimiento de citados derechos.

DocuSign Envelope ID: DC72563C-2C25-41E4-8214-BDFAB32E8084

7. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad. www.allironresocimi.com

ANEXO VI. Servicios a prestar por el Gestor a la Sociedad y Asuntos Reservados.

A continuación figuran los Servicios que prestará el Gestor a la Sociedad al amparo del Contrato de Gestión:

Servicios.

1. Asumir la gestión general diaria de los bienes inmuebles de la Sociedad e informar al Consejo de Administración.

2. Preparar e implantar el plan de negocio y el presupuesto anual, y hacer todo lo posible por asegurarse de que la facturación de la Sociedad alcanza o supera el objetivo expuesto en tal plan de negocio.

3. Prestar, en particular, los siguientes servicios a la Sociedad:

   a) Preparar y proporcionar al Consejo de Administración un borrador del plan de negocio que cubra un periodo anual desde la fecha del Contrato de Gestión y cualquier propuesta que esta pueda desear realizar para modificar el plan de negocio.

   b) Presentar recomendaciones a la Sociedad, de modo que la Sociedad pueda en última instancia decidir si conseguir, adquirir, ser titular, vender, mejorar, reestructurar, realizar un seguimiento, enajenar o realizar cualquier inversión de la que sea o vaya a ser titular la Sociedad, y manejar las inversiones propuestas existentes.

   c) Después de la aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad; (i) adquirir, tratar de mejorar, reestructurar, enajenar cualquier bien inmueble en nombre y por cuenta de la Sociedad utilizando los activos en efectivo de la Sociedad de conformidad con la Política de Inversión de la Sociedad; (ii) gestionar los bienes y los activos relacionados con los bienes de la Sociedad, en virtud y de conformidad con la Estrategia de Gestión de Activos de la Sociedad; (iii) y celebrar cualquier contrato financiero en relación con la compra, adquisición, titularidad, intercambio, transmisión, venta o enajenación de cualquier bien o inversión relacionada con los bienes en España o en el extranjero de conformidad con las estrategias de desarrollo de la inversión y rotación de activos de la Sociedad. El Gestor tendrá plena autorización para vincular a la Sociedad en relación con estas y delegar tal autorización en los términos aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

   d) Actuar como agente de la Sociedad en la prestación de los servicios, y la realización de transacciones contractuales esenciales en virtud, y de conformidad con el Contrato de Gestión (con sujeción a los Asuntos Reservados descritos a continuación).

   e) Estructurar todas las inversiones de modo que se permita a la Sociedad cumplir con los requisitos del régimen SOCIMI español en el momento de la inversión.

   f) Coordinar con los proveedores de deuda, a nivel de activos o sociedades, para cumplir con las instrucciones recibidas del Consejo de Administración de la Sociedad.

   g) Organizar el arrendamiento (y/o el nuevo arrendamiento) y/o el desarrollo inmobiliario de los bienes que la Sociedad haya adquirido y actuar como gestor de desarrollo en relación con cualquiera de tales desarrollos o mejoras de los bienes de conformidad con el plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

   h) Asesorar sobre la disposición y fuente adecuada de fondos a ser utilizados por la Sociedad a la hora

de realizar distribuciones a los accionistas.

i) Asesorar a la Sociedad en relación con cualquier acción discrecional de la que tenga conocimiento con respecto a las inversiones de la Sociedad incluidos, a título meramente enunciativo y no limitativo, los derechos de voto, y respecto a la fecha o fechas en las que tales derechos deben ejercerse o tal acción debe adoptarse.

j) Procurar asesoramiento a la Sociedad de asesores de seguro de renombre respecto de los seguros apropiados para los bienes de la Sociedad y asegurarse de que tales seguros tal y como se aprueban por escrito por la Sociedad se implanten (a coste de la Sociedad).

k) Realizar un seguimiento acerca de que los equipos administrativos y financieros de la Sociedad actúan de conformidad con el Contrato de Gestión para asegurar que todas las obligaciones sobre los inmuebles se cumplen por la Sociedad y que se adoptan todos los pasos exigidos a tales efectos ante cualquier organismo público o entidad privada.

l) Asesorar a la Sociedad en la preparación, y proporcionar al equipo financiero toda la información relevante exigida para la revisión anual del plan de negocio y el presupuesto anual.

m) Seleccionar a los proveedores de servicio en nombre y representación de la Sociedad, y solicitar cualquier servicio profesional que la Sociedad pueda requerir, organizar o procurar la organización y proporcionar asesoramiento tal y como lo solicite la Sociedad en relación con el nombramiento de las partes que el Gestor y/o la Sociedad consideren necesarias para llevar a cabo los servicios de administración y otros servicios suplementarios relacionados con la Sociedad y sus actividades.

n) Consultar y solicitar autorización del Consejo de Administración para cualquier asunto para el que el Gestor o sus consejeros, directivos, empleados y/o profesionales no tengan la delegación exigida, facultades, o que el Gestor considere que son asuntos para los que la contribución del Consejo de Administración se exige o resulta útil.

4. Respecto a la gestión financiera de la Sociedad, el Gestor:

a) Se asegurará de que el equipo financiero de la Sociedad, con el apoyo del Gestor, prepare cada trimestre las cuentas de gestión y envíe tales cuentas de gestión trimestrales al Consejo de Administración dentro de 45 días desde el final de cada trimestre.

b) Se asegurará de que el equipo financiero de la Sociedad, con el apoyo del Gestor, prepare las cuentas de gestión semestrales y envíe tales cuentas de gestión semestrales al Consejo de Administración dentro de 60 días desde el final de tal semestre.

c) Con carácter semestral, el Gestor proporcionará a todos los accionistas datos de mercado de los resultados de la Sociedad de conformidad con los requisitos de transparencia del Mercado Alternativo Bursátil o del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en la Unión Europea en el que coticen las acciones de la Sociedad.

d) Se asegurará de que el equipo financiero de la Sociedad, con el apoyo del Gestor, prepare las cuentas anuales auditadas y el presupuesto anual. Las cuentas auditadas se prepararán en coordinación con el Consejo de Administración de la Sociedad y de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en España, y de conformidad con los requisitos normativos españoles aplicables a SOCIMIs.

5. Llevar a cabo cualquier otra acción exigida para proporcionar los servicios a ser proporcionados por el Gestor en virtud del Contrato de Gestión.

Asuntos Reservados.

El Gestor deberá obtener la conformidad previa del Consejo de Administración o de la Junta General de accionistas de la Sociedad conforme a los quórums que tenga establecidos la misma, si los Servicios se refieren a cualquiera de los asuntos siguientes:

(i) Adquisición / enajenación de inversiones inmobiliarias o celebración de contratos vinculantes de adquisición o enajenación de inversiones inmobiliarias cuyo importe (incluyendo el precio de compraventa más la inversión necesaria para rehabilitar o desarrollar el inmueble) representa más del 10% de los activos de la Sociedad conforme al último balance aprobado por la Sociedad.

(ii) Todo gasto de capital (CAPEX de mantenimiento) en una inversión inmobiliaria que se desvié en más de un 10% del importe acumulado de dicha inversión inmobiliaria conforme a las últimas cuentas anuales aprobadas por la Sociedad.

(iii) Todo contrato de arrendamiento, o de renovación de arrendamiento con los inquilinos actuales, cuyas rentas anuales rebasen los 2 millones de euros.

(iv) Toda operación de compra de activos a, o de prestación de servicios de relevancia por, una sociedad, empresa o persona que, en ese momento sea (1) sociedad vinculada perteneciente al grupo del Gestor, (2) accionista directo o indirecto del Gestor, o bien (3) cualquier otra entidad vinculada o empresa filial controlada directa o indirectamente, por la entidad referida en (1) y (2), conforme artículo 42 del Código de Comercio (cada una de las anteriores, "**Sociedad Vinculada del Gestor**"), o toda operación de venta de activos o prestación de servicios de relevancia a una Sociedad Vinculada del Gestor, salvo que la operación esté integrada dentro de un contrato marco aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad. También será considerado Asunto Reservado la celebración de una operación de compraventa de activos a, o de prestación de servicios por, una persona física vinculada con una Sociedad Vinculada al Gestor.

(v) Cualquier otra operación de terceros vinculados celebrada con la Sociedad o referente a sus activos, y cualesquiera otras situaciones que puedan originar un conflicto de intereses con el Gestor o el Equipo de Gestor, incluidas las operaciones con terceros en virtud de las cuales el Gestor tenga derecho a percibir alguna remuneración, retribución o comisión.

(vi) Toda operación de financiación o refinanciación, incluidas las estructuras de cobertura relacionadas con tales operaciones, celebrada con relación a una inversión inmobiliaria y en la que la cuantía de la financiación suscrita con relación a dicha adquisición eleve la relación préstamo valor (LTV) de la Sociedad por encima del 65%.

(vii) Autorización de inversiones conjuntas de la Sociedad o su Grupo con uno o varios terceros (incluidas las sociedades del grupo de empresas al que pertenece el Gestor) en las que la Sociedad no sea el inversor mayoritario.

(viii) Contratos de servicios con terceros (incluidas las Sociedades Vinculadas del Gestor), en los que el precio del contrato sea superior a (1) 500.000 euros anuales o (2) un importe equivalente al 2% del último NAV de la Sociedad disponible.

(ix) Toda modificación o variación significativa de la Política de Inversión y el plan de negocio de la Sociedad.

(x) Toda operación de una parte vinculada con un miembro del Consejo de Administración o con un accionista de la Sociedad.