DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

(“BME GROWTH”)

Junio 2022

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

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

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

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

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. n° B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto de All Iron RE I, SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "Circular BME Growth 4/2020"),

DECLARA

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

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

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

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN. 4

1.1. Documento Informativo de Incorporación. 4

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. 5

1.3. Identificación completa de la entidad emisora. 5

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION. 7

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios. 7

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible. 9

2.3. Información financiera. 9

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 10

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento. 12

2.6. Declaración sobre el capital circulante. 12

2.7. Factores de riesgo. 12

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL. 15

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa. 15

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión 17

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. 18

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan. 19

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth. 19

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS. 19

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. 20

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. 20

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. 20

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME GROWTH 20

ANEXO I. Cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.

ANEXO II. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.

ANEXO III. Informe del Consejo de Administración de la Sociedad en relación con el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.

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

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

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

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

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

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

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

Los referidos DIIM, Folleto y DAR pueden consultarse en la página web de ALL IRON (http://www.allironresocimi.com/) y en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL_IRON__RE_I_SOCIMI__S_A_ES0105495008.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio. El Folleto se puede consultar también en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

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

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

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

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. *La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity ("Circular BME Growth 3/2020"), toda la información periódica, privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación a BME GROWTH, está disponible en la página web de ALL IRON (http://www.allironresocimi.com/) así como en la página web de BME GROWTH (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL_IRON__RE_I_SOCIMI__S_A_ES0105495008.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

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

2.3. Información financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(*) Cifras consolidadas auditadas.

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

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

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

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

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

- El 4 de febrero de 2022 la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos, con igualdad de rango, por importe de 5.450.000 euros cada uno, que tienen garantía hipotecaria del inmueble de su propiedad ubicado en la calle José Abascal 8 de Madrid. De dichos préstamos, 9.250.000 euros han sido objeto de disposición, mientras que los 1.650.000 euros restantes podrán disponerse conforme avance la rehabilitación de dicho inmueble. El plazo de ambos préstamos es de 180 meses, venciendo en enero de 2037, mientras que el tipo de interés es el 1,5% fijo durante los primeros 84 meses y posteriormente del Euribor más un diferencial del 1,25% hasta el vencimiento.

- El 11 de febrero de 2022 la Sociedad suscribió con Kutxabank, S.A. un préstamo por importe de 3.750.000 euros, con garantía hipotecaria del inmueble de su propiedad ubicado en la calle Granada 76 de Málaga. El plazo del préstamo es de 180 meses, venciendo en febrero de 2037, mientras que el tipo de interés es el 1,5% fijo durante los primeros 84 meses y posteriormente del Euribor más un diferencial del 1,25% hasta el vencimiento.

- El 18 de febrero de 2022 la Sociedad suscribió con Caixabank, S.A. un préstamo por importe de 7.400.000 euros, con garantía hipotecaria del inmueble de su propiedad ubicado en la Plaza del Siglo 3 de Málaga. De dicho préstamo, 3.200.000 euros han sido objeto de disposición, mientras que los 4.200.000 euros restantes podrán disponerse en un plazo máximo de 18 meses desde su firma sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones. El plazo del préstamo es de 126 meses, venciendo en julio de 2032, mientras que el tipo de interés es el 1,5% fijo.

- El 3 de junio de 2022 la Sociedad escrituró la novación por modificación de un préstamo con Banco Santander, S.A. con garantía hipotecaria sobre el inmueble de su propiedad ubicado en la calle Avenida del Oeste 48 de Valencia, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido el 5 de septiembre de 2019. El importe del préstamo renovado asciende a 17.500.000 euros, de los cuales 12.500.000 euros ya han sido

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

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

No aplica.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

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

2.7. Factores de riesgo.

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

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

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

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

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

- **Riesgo significativo previo.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Riesgos legales y regulatorios.**

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

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

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

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

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

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

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

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

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

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

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

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

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

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

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

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

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. n° B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

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

No aplica.

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

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

i. Baker McKenzie Madrid, S.L.P., con N.I.F. B81346140 y domicilio social en José Ortega y Gasset 29, edificio Beatriz, 28006 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación al aumento de capital.

ii. Banco Inversis, S.A. con C.I.F. A-83131433 y domicilio social en edificio "Plaza Aeropuerto", avda. de la Hispanidad 6, 28042 Madrid, como entidad agente.

ANEXO I. Cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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) 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* 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 2021, la Sociedad tiene registrado en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 139.456 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 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, evaluación de comparables, 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 requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales 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 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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, 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 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, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales 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 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 01/22/06549 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL, email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 28.03.2022

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

28 de marzo de 2022

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

ÍNDICE

- Balance a 31 de diciembre de 2021.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Balance a 31 de diciembre 2021
(cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Notas	2021	2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**155.282.873**	**69.710.797**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**139.456.308**	**53.813.685**
Terrenos		73.891.300	24.455.989
Construcciones		22.589.185	16.260.858
Construcciones en curso		42.975.823	13.096.838
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	**6**	**15.680.497**	**15.680.497**
Instrumentos de patrimonio		15.680.497	15.680.497
Créditos a empresas		-	-
Inversiones financieras a largo plazo	**6**	**145.706**	**216.253**
Otros activos financieros		145.706	216.253
Activos por impuesto diferido	**10.2**	**362**	**362**
ACTIVO CORRIENTE		**15.314.031**	**11.463.788**
Existencias		-	-
Anticipos de proveedores	**6**	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.844.361**	**959.112**
Clientes por ventas y prestación de servicios	**6**	1.197.990	180.302
Deudores varios	**6**	18.248	170.212
Otros créditos con las administraciones públicas	**10**	628.123	608.598
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	**6**	**4.382.526**	**3.952.119**
Créditos a empresas del grupo		4.382.526	3.952.119
Inversiones financieras a corto plazo	**6**	**1.304.500**	**1.503.001**
Otros activos financieros		1.304.500	1.503.001
Periodificaciones a corto plazo		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**7**	**7.782.644**	**5.049.556**
Tesorería		7.782.644	5.049.556
TOTAL ACTIVO		**170.596.904**	**81.174.585**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		**120.669.137**	**55.879.883**
FONDOS PROPIOS		**120.669.137**	**55.879.883**
Capital	**8.1**	**116.484.910**	**57.182.200**
Capital escriturado		116.484.910	57.182.200
Prima de emisión	**8.1**	**7.709.352**	**-**
Reservas		**(973.713)**	**8.036**
Reserva legal	8.2	2.193	2.193
Otras reservas		(975.906)	5.843
Acciones y participaciones en patrimonio propias	**8.3**	**(196.089)**	**(56.771)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(1.253.583)**	**(907.376)**
Resultado del ejercicio	**3**	**(1.101.740)**	**(346.206)**
PASIVO NO CORRIENTE		**41.593.671**	**22.841.441**
Deudas a largo plazo		**41.593.671**	**22.841.441**
Deudas con entidades de crédito	**9.1**	41.453.007	22.670.341
Otros pasivos financieros	**9.2**	140.664	171.100
PASIVO CORRIENTE		**8.334.096**	**2.453.262**
Deudas a corto plazo		**2.724.808**	**1.079.341**
Deudas con entidades de crédito	**9.1**	2.712.788	1.079.341
Otras deudas a corto plazo		12.020	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**5.609.288**	**1.373.921**
Proveedores	**9.2**	140.206	482.404
Acreedores varios	**9.2**	5.368.154	888.529
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**10**	100.928	2.988
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**170.596.904**	**81.174.585**

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(cifras expresadas en euros)

	Notas	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**11.1**	**2.245.921**	**1.154.118**
Prestación de servicios		2.245.921	1.154.118
Trabajos realizados por la empresa para su activo	**11.2**	**1.739.700**	**1.589.506**
Otros gastos de explotación		**(3.092.541)**	**(3.083.494)**
Servicios exteriores	**11.2**	(2.855.092)	(2.949.961)
Tributos		(235.953)	(133.082)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas		(1.428)	(451)
Amortización del inmovilizado	**5**	**(491.817)**	**(28.648)**
Otros Resultados		**34.941**	**10.339**
Gastos excepcionales		(68)	-
Ingresos Excepcionales.		35.009	10.339
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**436.272**	**(358.179)**
Gastos financieros	**11.3**	**(1.658.551)**	**(149.418)**
Por deudas con terceros		(2.165.320)	(592.406)
Por deudas con empresas del grupo		(2.190)	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		508.959	442.988
Ingresos financieros	**11.4**	**143.068**	**318.700**
Por deudas con terceros		**-**	7.092
Por deudas con empresas del grupo		95.932	81.426
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo		47.136	230.182
Diferencias de cambio	**11.5**	**(22.529)**	**(157.309)**
RESULTADO FINANCIERO		**(1.538.012)**	**11.973**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(1.101.740)**	**(346.206)**
Impuesto sobre beneficios	**10.1**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(1.101.740)**	**(346.206)**

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(cifras expresadas en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	Notas	**2021**	**2020**
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**(1.101.740)**	**(346.206)**
Por valoración de instrumentos financieros	8.3	-	5.843
Otros ingresos y gastos imutados directamente al patrimonio neto	8.2	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**-**	**5.843**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(1.101.740)**	**(340.363)**

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(cifras expresadas en euros)

B) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Capital Social (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**51.039.194**	**-**	**2.193**	**-**	**(1.087)**	**(906.289)**	**50.134.011**
Ingresos y gastos reconocidos:	**-**	**-**	5.843	-	-	(346.206)	**(340.363)**
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(906.289)	906.289	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	6.143.006	-	-	-	-	-	6.143.006
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(56.771)	-	-	(56.771)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**57.182.200**	**-**	**8.036**	**(56.771)**	**(907.376)**	**(346.206)**	**55.879.883**
Ingresos y gastos reconocidos:	**-**	**-**	-	-	-	(1.101.740)	**(1.101.740)**
Operaciones con socios o propietarios:							-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(346.206)	346.206	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	59.302.710	7.709.352	(981.749)	-	-	-	66.030.313
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(139.318)	-	-	(139.318)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**116.484.910**	**7.709.352**	**(973.713)**	**(196.089)**	**(1.253.583)**	**(1.101.740)**	**120.669.137**

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Estado de flujos de efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
(cifras expresadas en euros)

	31/12/2021	31/12/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(1.101.740)**	**(346.206)**
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	491.817	28.648
Ingresos financieros	(143.068)	(318.699)
Gastos financieros	1.149.592	149.417
Diferencias de cambio	22.529	157.309
Cambios en el capital corriente		
Existencias	-	206.391
Deudores y otras cuentas a cobrar	(885.249)	(767.218)
Acreedores y otras cuentas a pagar	4.235.368	(28.077)
Otros activos y pasivos no corrientes	(18.183)	(20.424)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos/cobros de intereses	(1.056.623)	(52.224)
Cobros de dividendos	47.136	230.182
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**2.741.579**	**(760.907)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Empresas del grupo y asociadas		
Inversiones inmobiliarias	(86.134.440)	(8.726.356)
Otros activos financieros	269.048	258.168
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(85.865.392)**	**(8.468.188)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	65.448.360	6.143.006
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(134.883)	(56.771)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	21.522.500	3.750.000
Otras deudas	(359.193)	(1.432.180)
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(619.883)	(61.893)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**86.856.901**	**8.432.163**
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	**-**	**-**
Tesorería al inicio de ejercicio	5.049.556	5.936.483
Tesorería al final de ejercicio	7.782.644	5.049.556
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**2.733.088**	**(886.927)**

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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 2021, su domicilio social se encuentra en la calle María de Molina 54, 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.

La Sociedad es la cabecera del Grupo All Iron RE I SOCIMI.

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 25 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4.8).

Con fecha 9 de septiembre de 2020 las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

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 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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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.

La sociedad con fecha 20 de marzo de 2019 firmó un contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestión, S.L., el cual fue novado el 16 de febrero de 2022 tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el 27 de octubre de 2021 y con efectos a partir del 27 de octubre de 2021. Las comisiones pactadas en dicho contrato, son las siguientes:

- 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. Una vez superado el NAV de €300m, la comisión anual sobre el exceso entre €300m y €600m será del 0,75%. Sobre el exceso de €600m, la comisión anual será del 0,6%

- Comisión por desempeño: Será un importe equivalente al:

  - 20% de carry con un Umbral del 10% sobre la tasa interna de retorno al accionista (TIR). El cálculo de la TIR se realizará anualmente en base al NAV por acción. Una vez superado dicho umbral se prevé un *catch-up* progresivo.

  a)

1.1 Régimen SOCIMI

El 25 de septiembre de 2018 los administradores de la Sociedad aprobaron solicitar el acogimiento de la misma 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.

Siendo esto así, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad se encuentra 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 SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

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.

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%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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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 la Ley de SOCIMI.

2. Asimismo, al menos el 80%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 la Ley de SOCIMI.

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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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 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%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 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 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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio 2020.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros. Los cambios producidos no han afectado a las presentes cuentas anuales.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales 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 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 e inversiones financieras en empresas del grupo. 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 las inversiones inmobiliarias 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).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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.

2.5 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

El 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 evolución de los hechos, a escala nacional e internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. En este sentido, se han producido disrupciones en la cadena de suministros, subidas de materias primas y precios de energía y contracciones en la oferta de determinados componentes. La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, a fecha de formulación no se estiman eventos pongan en riesgo la capacidad de continuar en funcionamiento de la sociedad.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021, formulada por el consejo de administración y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(1.101.740)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.101.740)

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 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.

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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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 ganancias. 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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica sus activos financieros como activos financieros a coste amortizado.

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación 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 esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

-Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han trasferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: 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, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.

b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.
En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

4.5 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen 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 sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
    - Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
    - Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados (“venta en corto”).
    - Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
    - Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (“opción de valor razonable”), debido a que:
    - Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
    - Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Reestructuración de deudas

La Sociedad, en determinados casos, lleva a cabo reestructuraciones de sus compromisos de deuda con sus acreedores. Por ejemplo: alargar el plazo de pago del principal a cambio de un tipo de interés mayor, no pagar y agregar los intereses en un único pago “bullet” de principal e intereses al final de la vida de la deuda, etc. Las formas en que esos cambios en los términos de una deuda pueden llevarse a cabo son varias:

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda (“intercambio de deuda”).

- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento (“modificación de deuda”).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

En estos casos de "intercambio de deuda" o de "modificación de deuda" con el mismo acreedor, la Sociedad analiza si ha existido un cambio sustancial en las condiciones de la deuda original. En caso de que haya existido un cambio sustancial, el tratamiento contable es el siguiente:

- el valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;

- el nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;

- los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;

- también se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

En cambio, cuando tras el análisis, la Sociedad llega a la conclusión de que ambas deudas no tienen condiciones sustancialmente diferentes (se trata, en esencia, de la misma deuda), el tratamiento contable es el siguiente:

- el pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);

- las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;

- se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

4.6 Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad 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.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 es del 25 por ciento, mientras que 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%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfechos 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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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 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 Capital social y acciones propias

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.11 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.

4.12 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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

4.13 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.

4.14 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, 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.

4.15 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación de las cuentas anuales de la Sociedad es el euro.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el ejercicio de 2021 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2021				
Coste				
Terrenos	24.455.989	49.435.311	-	73.891.300
Construcciones	16.339.674	3.479.472	3.340.672	23.159.818
Construcciones en curso	13.096.838	33.219.657	(3.340.672)	42.975.823
Amortización acumulada	(78.816)	(491.817)		(570.633)
Deterioro de valor	-	-	-	-
Valor neto contable	**53.813.685**	**85.642.623**	**-**	**139.456.308**

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020				
Coste				
Terrenos	23.805.989	650.000	-	24.455.989
Construcciones	1.432.442	-	14.907.232	16.339.674
Construcciones en curso	19.927.714	8.076.356	(14.907.232)	13.096.838
Amortización acumulada	(50.168)	(28.648)		(78.816)
Deterioro de valor	-	-	-	-
Valor neto contable	**45.115.977**	**8.697.708**	**-**	**53.813.685**

El saldo de los traspasos del ejercicio de 2021 corresponde íntegramente con el traspaso desde activos en desarrollo a activos en operación de la entreplanta de Alameda Rekalde y el edificio situado en el barrio de Bilbao la Vieja debido a los contratos de arrendamiento suscritos con un tercero con fecha vigor 9 de abril de 2021 y 18 de junio de 2021, respectivamente.

Las altas del ejercicio de 2021 corresponden a las las adquisiciones de 6 inmuebles inmuebles ubicados en las siguientes localidades:

- Edificio situado en la calle Albareda de Sevilla adquirido el 29 de marzo de 2021.
- Edificio situado en la calle Ledesma de Bilbao adquirido el 21 de abril de 2021.
- Edificio situado en la calle Ronda San Antonio de Barcelona adquirido el 3 de junio de 2021.
- Edificio situado en el parque Yamaguchi de Pamplona adquirido el 29 de junio de 2021.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

- Edificio situado en la calle Gerona de Alicante adquirido el 8 de julio de 2021.
- Edificio situado en la calle José Abascal de Madrid adquirido el 12 de agosto de 2021.
- Edificio situado en la calle Granada de Málaga adquirido el 27 de agosto de 2021.
- Edificio situado en la Plaza del Siglo de Málaga adquirido el 08 de noviembre de 2021.

El resto de las altas del ejercicio de 2021 corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en los inmuebles en desarrollo.

El saldo de los traspasos del ejercicio de 2020 corresponde íntegramente con el traspaso a activos en desarrollo del Apartholtel situado en la Avenida de Gasteiz 45, en Vitoria, debido al contrato de arrendamiento suscrito con un tercero con fecha vigor desde el 23 de diciembre de 2020. A pesar de esto, no se devengará renta alguna durante 6 meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato debido al acuerdo entre las partes de un periodo de carencia hasta el 22 de junio de 2021.

En 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. El resto de las altas del ejercicio 2020 corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles destacando, entre otros, el Antiguo Hotel Gasteiz, en Vitoria, el Edificio de Valencia y el Local en Bilbao.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2019 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2019 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2021 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. 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 40%. Los contratos de arrendamiento tienen carácter temporal dado que el edificio irá destinado principalmente a apartahotel.
- Arrendamiento de la azotea del Apartholtel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2034. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.
- Arrendamiento del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en junio de 2029. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del aparthotel arrendado, no obstante, no se devengará renta durante 6 meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato debido al acuerdo entre las partes de un periodo de carencia hasta el 22 de junio de 2021.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

- Arrendamiento de la entreplanta situada en la calle Alameda Recalde, 1 de Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado. Arrendamiento del edificio situado en la calle Vitoria-Gasteiz del barrio de Bilbao la Vieja en Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado.

- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la calle Granada de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2023 y el 2033. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.

- Arrendamiento del edificio situado en la calle Albareda, 18 de Sevilla. El contrato de arrendamiento vence en abril de 2023 y la renta de este arrendamiento es fija.

- Arrendamiento del edificio situado en la calle José Abascal, 8 de Madrid, para su explotación como negocio de alojamiento. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del inmueble arrendado. Adicionalmente, se encuentran arrendados los locales comerciales del inmueble, venciendo dichos contratos de los locales comerciales en el año 2024.

- Arrendamiento del edificio situado en Ronda San Antoni, 49 de Barcelona, para su explotación como negocio de alojamiento. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del inmueble arrendado. Adicionalmente, se encuentran arrendados los locales comerciales del inmueble, venciendo dichos contratos de los locales comerciales entre el año 2024 y 2030.

- Arrendamiento de parte del edificio y un local comercial del edificio situado en la Plaza del siglo, 1 de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2024 y el 2038. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, se ha realizado una valoración de los activos por parte de un experto independiente (Savills Aguirre Newman) de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Dicho informe de valoración hace mención al “Libro Rojo”, que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la “GN1. Certeza de la Valoración” en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

El detalle de la valoración a 31 de diciembre de 2021 es el que sigue:

Fecha adquisición	Identificación	31/12/2021
26/04/2018	Apartamentos cuatro torres	4.240.000
28/09/2018	Aparthotel Gasteiz	26.000.000
05/09/2019	Edificio Valencia (**)	30.000.000
17/02/2020	Apartamentos Alameda de Recalde	3.110.000
29/04/2020	Apartamentos Bilbao la Vieja	1.990.000
29/03/2021	Edificio Sevilla Albareda (**)	11.160.000
21/04/2021	Edifiicio Bilbao Ledesma (**)	6.740.000
03/06/2021	Hotel Barcelona Ronda Sant Antoni (**)	15.920.000
29/06/2021	Edificio Pamplona Yamaguchi (**)	3.970.000
08/07/2021	Edificio Alicante calle Gerona (**)	9.450.000
12/08/2021	Edificio Madrid Jose Abascal (**)	19.790.000
27/08/2021	Apartamentos Málaga Granada 76	7.880.000
08/11/2021	Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	11.290.000
TOTAL		**151.540.000**

(**) En desarrollo.

El detalle de la valoración a 31 de diciembre de 2020 es el que sigue:

Fecha adquisición	Identificación	Valoración (euros)
26/04/2018	Apartamentos cuatro torres	3.850.000
28/09/2018	Aparthotel Gasteiz	24.000.000
05/09/2019	Edificio Valencia (**)	28.790.000
17/02/2020	Apartamentos Alameda de Recalde (**)	1.970.000
29/04/2020	Apartamentos Bilbao la Vieja (**)	1.040.000

(**) En desarrollo.

La información relativa al valor de mercado y cálculos de sensibilidad se encuentran incluidos en las cuentas anuales consolidadas de All Iron RE Socimi, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2021.

El detalle de los activos inmobiliarios en propiedad a 31 de diciembre de 2021 es el que sigue:

Fecha adquisición	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Metros cuadrados
26/04/2018	Activo propiedad	Apartamentos cuatro torres	Matilde Landa 22, Madrid	1.934 m^2
28/09/2018	Activo propiedad	Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	10.664 m^2
05/09/2019	Activo propiedad	Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	13.680 m^2
17/02/2020	Activo propiedad	Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de recalde 1, Bilbao	738 m^2
29/04/2020	Activo propiedad	Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	693 m^2
29/03/2021	Activo propiedad	Edificio Sevilla Albareda (**)	Calle Albareda 18, Sevilla	3.758 m^2
21/04/2021	Activo propiedad	Edifiicio Bilbao Ledesma (**)	Calle Ledesma 5, Bilbao	2.000 m^2
03/06/2021	Activo propiedad	Hotel Barcelona Ronda Sant Antoni (**)	Calle Ronda Sant Antoni 49, Bilbao	2.770 m^2
29/06/2021	Activo propiedad	Edificio Pamplona Yamaguchi (**)	Parque Yamaguchi, Pamplona	1.498 m^2
08/07/2021	Activo propiedad	Edificio Alicante calle Gerona (**)	Calle Gerona 2, Alicante	3.650 m^2
12/08/2021	Activo propiedad	Edificio Madrid Jose Abascal (**)	Calle Jose Abascal 8, Madrid	3.894 m^2
27/08/2021	Activo propiedad	Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	1.313 m^2
08/11/2021	Activo propiedad	Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	Plaza del Siglo 3, Málaga	2.519 m^2

(**) En desarrollo.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, todos los inmuebles de la cartera contaban con una carga hipotecaria relacionada con la financiación asociada a cada uno de los mismos salvo los inmuebles de Alicante, Madrid Chamberí y los dos activos de Málaga (Nota 9.1).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Con fecha 31 de diciembre de 2020, los inmuebles que contaban con una carga hipotecaria relacionada con la financiación asociada a cada uno de los mismos eran los de Apartamentos cuatro torres, Aparthotel Gasteiz, Valencia, Apartamentos Alameda Recalde y Apartamentos Bilbao la Vieja (Nota 9.1).

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2021 y 2020 es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	15.680.497	-	-	15.680.497	15.680.497
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	145.706	216.253	145.706	216.253
	15.680.497	**15.680.497**	**145.706**	**216.253**	**15.826.203**	**15.896.750**
Activos financieros a corto plazo						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	4.382.526	3.952.119	4.382.526	3.952.119
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.520.738	1.853.515	2.520.738	1.853.515
	-	**-**	**6.903.264**	**5.805.634**	**6.903.264**	**5.805.634**
	15.680.497	**15.680.497**	**7.048.970**	**6.021.887**	**22.729.467**	**21.702.384**

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	2021	2020
Activos financieros no corrientes:		
Instrumentos de patrimonio	15.680.497	15.680.497
Créditos a empresas del grupo	-	-
Fianzas entregadas y pagos anticipados	145.586	216.133
Otras inversiones financieras	120	120
	15.826.203	**15.896.750**
Activos financieros corrientes:		
Anticipos de proveedores	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.197.990	180.302
Deudores varios	18.248	170.212
Créditos a empresas del grupo	4.382.526	3.952.119
Otros activos financieros	1.304.500	1.503.001
	6.903.264	5.805.634
	22.729.467	**21.702.384**

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2021				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	-	-	15.680.497
Depreciación de las inversiones	-	-	-	-
Valor neto contable	**15.680.497**			**15.680.497**

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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 a 31 de diciembre de 2021 está arrendada a un tercero que lo explota como un hostel. Asimismo, esta Sociedad compró 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, en el ejercicio 2019 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.

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	806.432	33.255	3.742.693
Tordai es Tarsai KFT	9.580.497	100%	2.701.607	(413.780)	798	2.417.690
Depreciación de las inversiones	-	-	-	-	-	-
Valor neto contable	**15.680.497**		**5.604.613**	**392.652**	**34.053**	**6.160.384**

La sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. se encuentra 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.

La Sociedad Tordai es Tarsai KFT 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.

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 2021 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	3.742.693	5.430.543	9.170.000	3.739.457	7.482.150
Tordai es Tarsai KFT	9.580.497	2.108.465	6.374.576	17.000.000	10.316.199	12.733.890
Totales:	**15.680.497**	**5.851.158**	**11.805.119**	**26.170.000**	**14.055.656**	**20.216.040**

Fianzas entregadas y pagos anticipados

El saldo a 31 de diciembre de 2021 de la cuenta de fianzas entregadas y pagos anticipados, principalmente, corresponde a las fianzas por los contratos de arrendamiento de las oficinas del edificio de Avenida del Oeste 48 (Valencia) por importe de 111 miles de euros (148 miles de euros en 2020).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Otros activos financieros:

Al 31 de diciembre de 2021, esta partida recoge el saldo de contratos de arras suscritos para la compra de varios edificios sujetos, cada uno de ellos, a cumplimiento de condiciones pactadas.

Al 31 de diciembre de 2020, esta partida incluye 1.500.000 euros de una imposición a plazo fija fijo constituida en el Banco Santander, la cual se encuentra pignorada.

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 préstamo concedido a la Sociedad Kategora Investments, S.L.U. el 26 de mayo de 2019 por importe de 300.000 fue cobrado durante el ejercicio 2020.

Créditos a empresas del grupo

Créditos a empresas del grupo recoge los préstamos concedidos a empresas de grupo a 31 de diciembre de 2021. Ver deglose en Nota 13.

Anticipos de proveedores:

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 el saldo de anticipos a proveedores es nulo

Clientes por ventas y prestación de servicios

Clientes por ventas y prestación de servicios incluye a arrendamientos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2021 no se ha provisionado importe alguno.

Deudores varios

Deudores varios recoge anticipos a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2021.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2021	2020
Cuentas corrientes a la vista	7.782.644	5.049.556
	7.782.644	**5.049.556**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

La Sociedad no tiene operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, exceptuando tres depósitos por valor de 2.111 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Barcelona y Sevilla.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

8. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

8.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2018 el capital de la Sociedad estaba compuesto por 11.442.438 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

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.

Con fecha 26 de junio de 2020, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 6.143.006 acciones de 1 euros de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos. Tras la aprobación del aumento de capital previsto en el punto anterior, se acuerda agrupar todas las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad para su canje por acciones de nueva emisión en la proporción de 1 acción nueva por cada 10 acciones antiguas, sin modificación de la cifra del capital social y con la consiguiente reducción del número de acciones representativas del capital social en circulación.

El 26 de julio de 2021 se otorgaron las escrituras públicas de aumento por las que se emitieron un total de 4.018.923 nuevas acciones por un importe efectivo total de 45.413.830,10 euros como consecuencia de la ejecución del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias (2.346.496 nuevas acciones por un importe efectivo total de 26.515.405 euros) y del aumento de capital por compensación de los créditos derivados de los contratos de préstamo convertibles en acciones firmados entre el 5 de marzo de 2021 y el 30 de abril de 2021 (1.672.427 nuevas acciones por un importe efectivo total de 18.898.425,10 euros), aprobados ambos por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2021.

El 27 de octubre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó proponer la conversión de los préstamos convertibles en acciones firmados entre el 17 de mayo de 2021 y hasta el 23 de septiembre de 2021 (62 préstamos convertibles en acciones de la por un importe nominal total de 21.229.300 euros) a un tipo de conversión de 11,30 euros. Dichos préstamos convertibles han devengado un tipo de interés anual del 5% hasta la fecha efectiva de conversión el 26 de noviembre de 2021.

Siendo esto así se han emitido 1.911.348 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, que han quedado íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la compensación de créditos por importe de 21.598.232,40 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2021, el capital social está compuesto por 11.648.491 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 116.484.910 euros (5.718.220 participaciones de 1 euro de valor nominal representando un valor de 57.182.200 euros a 31 de diciembre 2020).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad dominante al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Accionista	%
ODRE 2005, S.L.U.	6,6%
Ion Ion, S.L.	6,5%
Resto de accionistas	86,9%
Total	**100,0%**

* Datos notificados al Mercado.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, era el siguiente:

Accionista	%
Langarica, S.A.	8,7%
All Iron Portfolio 2017, S.L.	7,3%
Ander Michelena	7,3%
Markline Limited	7,0%
Talaia Project, S.L.	5,3%
Resto de accionistas	64,3%
Total	**100,0%**

A 31 de diciembre de 2021, 11.648.491 acciones estaban admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

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.

El importe de la reserva legal a 31 de diciembre de 2021 es de 2.193 euros correspondiente a la dotación realizada en 2019 con cargo al resultado del ejercicio 2018.

8.3 Acciones propias

Con efectos de fecha 24 de julio de 2020, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con Banco Santander, S.A., cuyas principales características, concordantes con las previsiones de la normativa reguladora, eran las siguientes:

- Valores objeto de contrato: Acciones ordinarias de All Iron RE I SOCIMI, S.A., admitidas a negociación oficial en el Mercado Alternativo Bursátil.

- Duración del contrato: indefinida. No obstante, las partes tienen la facultad de resolver anticipadamente el contrato mediante una comunicación por escrito a la otra parte con una antelación mínima de 30 días.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

- Fondos destinados a la cuenta de liquidez: el equivalente a 100.000 euros en acciones de la Sociedad, conforme al precio de 10 euros por acción fijado; y 100.000 euros en efectivo.

- Las acciones depositadas en la cuenta de valores tienen suspendidos los derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad posee 17.623 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 196.089 euros (5.589 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 56.771 euros a 31 de diciembre de 2020). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2021 ha supuesto un impacto en reservas de 4.436 euros (5.843 euros en el ejercicio de 2020)

9 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2021:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Débitos y partidas a pagar	41.453.007	140.664	41.593.671
	41.453.007	**140.664**	**41.593.671**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Débitos y partidas a pagar	2.712.788	5.520.380	8.233.168
	2.712.788	**5.520.380**	**8.233.168**
	44.165.795	**5.661.044**	**49.826.839**

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2020:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Débitos y partidas a pagar	22.670.341	171.100	22.841.441
	22.670.341	**171.100**	**22.841.441**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Débitos y partidas a pagar	1.079.341	1.370.933	2.450.274
	1.079.341	**1.370.933**	**2.450.274**
	23.749.682	**1.542.033**	**25.291.715**

El desglose en balance de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2021:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	41.453.007	-	41.453.007
Otros pasivos financieros	-	140.664	140.664
	41.453.007	**140.664**	**41.593.671**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	2.712.788	12.020	2.724.808
Proveedores	-	140.206	140.206
Acreedores varios	-	5.368.154	5.368.154
	2.712.788	**5.520.380**	**8.233.168**

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

	44.165.795	**5.661.044**	**49.826.839**

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2020:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	22.670.341	-	22.670.341
Otros pasivos financieros	-	171.100	171.100
	22.670.341	**171.100**	**22.841.441**
Pasivos financieros a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	1.079.341	-	1.079.341
Proveedores	-	482.404	482.404
Acreedores varios	-	888.529	888.529
	1.079.341	**1.370.933**	**2.450.274**
	23.749.682	**1.542.033**	**25.291.715**

9.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
A largo plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	42.267.836	23.104.241
A corto plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	2.882.251	1.112.372
Coste amortizado	(984.292)	(466.931)
	44.165.795	**23.749.682**

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	
	2021	2020			2021	2020
Ejercicio 2021						
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	1.804.336	1.867.636	04/10/2043	2.25%	42.876	44.447
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2029	2.40%	357.781	360.470
Banco Santander	9.143.417	6.052.500	23/06/2029	Euribor + 2.25%	235.053	168.221
Banco Santander	1.500.000	1.500.000	25/04/2025	1,50%	22.501	13.450
Banco Santander	1.000.000	1.000.000	10/09/2026	1,90%	19.008	5.454
Caja Laboral	900.000	340.000	24/12/2035	1,50%	10.807	99
Cajal Laboral	1.250.000	910.000	24/12/2035	1,50%	17.712	265
Cajal Laboral	1.300.000	-	21/04/2036	1,50%	15.957	-
Kutxabank	1.275.000	-	21/04/2036	1,50%	14.918	-
Banco Santander	7.700.000	-	03/06/2030	2,00%	116.273	-
Bankinter	5.000.000	-	29/03/2036	Euribor + 2,00%	84.198	-
Caja Rural de Navarra	1.700.000	-	14/11/2036	1,50%	5.632	-
Intereses y otros	77.333	46.477				
Gastos formalización deudas	(984.291)	(466.931)				
Total	**44.165.795**	**23.749.682**			**42.716**	**592.406**

El 6 de abril de 2020 la Sociedad formalizó un préstamo ICO con el Banco Santander por importe de 1.500.000 euros. El devengo de amortización del principal tiene un periodo de carencia hasta el 25 de abril de 2021. El tipo de interés aplicable es del 1,50%.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

El 10 de septiembre de 2020 la Sociedad formalizó un préstamo ICO con el Banco Santander por importe de 1.000.000 euros. El devengo de amortización tiene un periodo de carencia hasta el 10 de septiembre de 2021. El tipo de interés aplicable es de 1,90%.

El 24 de diciembre de 2020 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Bilbao la Vieja, con Cajal Laboral por importe máximo de 900.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 340.000 euros, quedando pendiente de entrega los restantes 560.000 euros condicionados al desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 24 de junio de 2022. El tipo de interés aplicable es de un 1,50%.

El 24 de diciembre de 2020 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Bilbao, Apartamentos Alameda de Recalde, con Caja Laboral por importe máximo de 1.250.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concecido 910.000 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 340.000 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 24 de junio de 2022. El34ravámo de interés es de un 1,50%.

El 29 de marzo de 2021 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en la calle Albareda de Sevilla, con Bankinter por importe máximo de 7.024.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 5.000.000 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 2.024.000 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 29 de septiembre de 2024. El tipo de interés aplicable es de Euribor más un margen del 2,00%.

El 21 de abril de 2021 la Sociedad Dominante formalizó dos préstamos hipotecarios sobre el activo situado en la calle Ledesma de Bilbao, con Caja Laboral y Kutxabank por importe máximo de 2.300.000 euros y 2.300.000 euros, respectivamente. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 1.300.000 euros por parte de Caja Laboral y 1.275.000 euros por parte de Kutxabank, quedando pendiente la entrega de los restantes 1.000.000 euros y 1.025.000 euros por parte de Caja Laboral y Kutxabank, respectivamente. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 21 de abril de 2023 para ambos préstamos. El tipo de interés aplicable de ambos préstamos es de 1,50%.

El 3 de junio de 2021 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en la Ronda de San Antonio de Barcelona, con el Banco Santander por importe máximo de 8.800.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 7.700.000 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 1.100.000 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 3 de junio de 2023. El tipo de interés fijo aplicable es de un 2,00%.

El 14 de octubre de 2021 la Sociedad suscribió con Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito un préstamo hipotecario sobre el activo situado en el parque Yamaguchi (Pamplona) por importe de 3.000.000 euros. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 10 años y del Euribor más un diferencial del 1,5% posteriormente, sin que pueda ser inferior al tipo nominal del 1,5%. El préstamo cuenta con un periodo de carencia de 24 meses y vence el 14 de octubre de 2036. Se amortiza mensualmente en 156 cuotas iguales. El préstamo cuenta con una garantía hipotecaria sobre el activo situado en el parque Yamaguchi (Pamplona).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

El desglose por vencimiento del nominal de los préstamos es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
2020	-	-
2021	2.804.917	1.065.895
2022	4.341.399	2.589.847
2023	5.200.913	3.099.173
2024	5.171.905	3.166.490
2025	5.044.443	2.911.437
Más de 5 años	22.509.176	11.328.294
	45.072.753	**24.170.136**

9.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
A largo plazo:		
Otros pasivos financieros:		
Fianzas a largo plazo	140.664	171.100
	140.664	**171.100**
A corto plazo:		
Deudas a corto plazo	12.020	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	140.206	482.404
Acreedores varios	5.368.154	888.529
	5.520.380	**1.370.933**
	5.661.044	**1.542.033**

El saldo de otros pasivos financieros corresponde a la contrapartida de las fianzas a largo plazo comentadas en la Nota 6.

A 31 de diciembre de 2021 el saldo de acreedores procede principalmente la factura pendiente de formalizar correspondiente a la comisión de gestión devengada a favor de All Iron Re Gestion, S.L. por valor de 988 miles de euros y al importe por valor de 4.258 miles de euros pendiente de pago al vendedor del inmueble a situado en la plaza del Siglo de Málaga.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo de acreedores procede principalmente de las obras que se están realizando en el edificio de Vitoria, la comisión de gestión de All Iron Re Gestion, S.L. por importe de 312 miles de euros.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

10 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de 2021 es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	623.010	608.598
IRPF	5.113	
	628.123	**608.598**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(100.928)	(2.988)
	(100.928)	**(2.988)**

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 2021			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.101.740)	(1.101.740)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(1.101.740)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(1.101.740)**
Base imponible Régimen SOCIMI			**(1.101.740)**

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
(Euros)	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Ejercicio 2020			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(346.206)	(346.206)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(346.206)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(346.206)**
Base imponible Régimen SOCIMI			**(346.206)**

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, 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de 37ravámenes.

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.

Además, a 31 de diciembre de 2021 existen reservas por importe de 10.279 euros (5.843 euros a 31 de diciembre de 2020) que surgen como consecuencias de las operaciones de autocartera comentadas en la Nota 8.3.

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.

Año	Importe	Tipo gravamen
2021	-	0%
	-	

Año	Importe	Tipo gravamen
2020	-	0%
	-	

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento y del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

e) 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 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
5	11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob	Sí
6	29/03/2021	C/ Albareda 18, Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob	Sí
7	21/04/2021	C/ Ledesma 5, Bilbao	Bilbao	Invers.Inmob	Sí
8	03/06/2021	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	Barcelona	Invers.Inmob	Sí
9	29/06/2021	C/ Barañain 26, Pamplona	Pamplona	Invers.Inmob	Sí
10	08/07/2021	C/ Gerona 2, Alicante	Alicante	Invers.Inmob	Sí
11	12/08/2021	C/ Jose Abascal 8, Madrid	Madrid	Invers.Inmob	Sí
12	27/08/2021	C/ Granada 76, Málaga	Málaga	Invers.Inmob	Sí
13	08/11/2011	Plaza del Siglo 3, Málaga	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

f) 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 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
5	11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob	Sí
6	29/03/2021	C/ Albareda 18, Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob	Sí
7	21/04/2021	C/ Ledesma 5, Bilbao	Bilbao	Invers.Inmob	Sí
8	03/06/2021	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	Barcelona	Invers.Inmob	Sí
9	29/06/2021	C/ Barañain 26, Pamplona	Pamplona	Invers.Inmob	Sí
10	08/07/2021	C/ Gerona 2, Alicante	Alicante	Invers.Inmob	Sí
11	12/08/2021	C/ Jose Abascal 8, Madrid	Madrid	Invers.Inmob	Sí
12	27/08/2021	C/ Granada 76, Málaga	Málaga	Invers.Inmob	Sí
13	08/11/2011	Plaza del Siglo 3, Málaga	Bilbao	Invers.Inmob	Sí

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

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) 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:

	2021			
		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			

	2020			
		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 2021 y 2020 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)	2021	2020
Ingresos por arrendamiento	2.245.921	1.154.118
	2.245.921	**1.154.118**

La totalidad de los ingresos correspondientes al 31 de diciembre de 2021 han sido realizados en el territorio nacional.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

11.2 Servicios Exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos y canones	16.700	-
Reparaciones y conservación	165.643	60.776
Servicios profesionales independientes	1.206.285	1.899.547
Transportes	-	-
Primas de seguros	74.069	27.662
Servicios bancarios y similares	27.727	2.423
Publicidad y propaganda	28.120	-
Suministros y otros servicios	1.336.548	959.553
	2.855.092	**2.949.961**

Dentro de la clasificación de gastos de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2021 se encuentran recogidos 1.230.741 euros que han sido activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (1.464.247 en el ejercicio 2020) (Nota 5).

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2021 en suministros y otros servicios se encuentran registradas las comisiones de gestión de la Sociedad Gestora, All Iron RE Gestión, S.L. por importe de 1.240 miles de euros (671 miles de euros en el ejercicio 2020) (Nota 1).

11.3 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con terceros		
Otros gastos financieros	-	373
Intereses de préstamos convertibles	713.645	-
Préstamos con entidades de crédito (Nota 10.1)	1.451.675	592.033
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(508.959)	(442.988)
	1.656.361	**149.418**

11.4 Ingresos financieros

(Euros)	2021	2020
Ingresos financieros		
Por deudas con terceros	-	7.092
Por deudas con empresas del grupo	95.932	81.426
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	47.136	230.182
	143.068	**318.700**

A 31 de diciembre de 2021 Ingresos financieros recoge, en su mayoría, intereses devengados y no cobrados de préstamos concedidos a Dwow Hostelier, S.L.U. y a Tordai es Tarsai, KFT (Nota 13). Adicionalmente, se ha percibido un dividendo de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. por importe de 47.136 euros (Nota 13).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

A 31 de diciembre de 2020 Ingresos financieros recoge, en su mayoría, intereses devengados y no cobrados de préstamos concedidos a Dwow Hostelier, S.L.U. y a Tordai es Tarsai, KFT (Nota 13). Adicionalmente, se ha percibido un dividendo de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. por importe de 230.182 euros (Nota 13).

11.5 Diferencias de cambio

(Euros)	2021	2020
De saldos vivos pendientes de vencimiento		
Créditos con empresas del grupo (nota 13)	(22.529)	(157.309)
	(22.529)	**(157.309)**

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con créditos concedidos a empresas del grupo en forintos húngaros (nota 13).

12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Ingresos		Gastos		Neto	
(Euros)	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Arrendamientos (Nota 6)	1.084.504	84.000	-		1.084.504	84.000
Contrato de operación	-	-	-	(147.972)	-	(147.972)
Contrato de gestión	-	-	(1.239.845)	(671.728)	(.239.845)	(671.728)
Contrato de construcción	-	-	54.996	-	54.996	-
Otras transacciones	-	-	(3.339)	-	(3.339)	-
Ingresos por intereses	95.932	81.426	-	-	95.932	81.426
TOTAL	**1.180.436**	**165.426**	**(1.188.188)**	**(819.700)**	**(7.752)**	**(654.274)**

Entre las transacciones con partes vinculadas realizadas en el ejercicio de 2021 el importe agrupado en los ingresos por intereses corresponde con los intereses devengados por el préstamo concedido a la sociedad Tordai es Tarsai KFT que forma parte del grupo All Iron RE I Socimi.Los ingresos por intereses corresponden con préstamos concedidos a empresas del grupo. Ver Nota 13.

Las transacciones realizadas con partes vinculadas se han hecho a precio de mercado.

12.1 Administradores y alta dirección

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Al 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 2 personas jurídicas y 6 personas físicas (6 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración estaba formado por 7 personas físicas (7 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2021 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 13.380 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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:

Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente son partes vinculadas a las sociedades de Líbere Hospitality, S.L., Al Rentals Gasteiz 45, S.L., Líbere Bilbao, S.L., Líbere Madrid, S.L. y Líbere Barcelona, S.L. sociedades a las que se han arrendado activos.

Adicionalmente, Jon Uriarte Uranga es parte vinculada a QERQUS Senda Berria, S.L., sociedad con la cual se ha realizado trabajos de construcción de activos.

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.

13 SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO

Los saldos mantenidos por la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2021se detallan a continuación:

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
Sociedad	**Créditos a largo plazo**	**Créditos a corto plazo**	**Deudas a largo plazo**	**Deudas a corto plazo**
Tordai es Tarsai KFT	-	4.382.526	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	-	-	-
Total		**4.382.526**		

Los saldos que mantenía la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
Sociedad	**Créditos a largo plazo**	**Créditos a corto plazo**	**Deudas a largo plazo**	**Deudas a corto plazo**
Tordai es Tarsai KFT	-	3.361.078	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	591.041	-	-
Total		**3.952.119**		

Durante el ejercicio 2020 se formalizaron dos préstamos con la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. que suman un importe total de 582 miles de euros. Ambos préstamos devengaron un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio 2020 de 8,8 miles de euros. Dichos intereses fueron sido cobrados.

En el ejercicio de 2021 la Sociedad Tordai es Tarsai KFT ha dispuesto de 950 miles de euros adicionales del préstamo concedido en euros (895 miles de euros en 2020). A 31 de diciembre de 2021 el valor del préstamo en euros concedido a Tordai es Tarsai KFT asciende a 3.040 miles de euros (2.029 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, Tordai es Tarsai KFT dispone de préstamos con la Sociedad en forintos húngaros con un valor a 31 de diciembre de 2021 de 1.342 miles de euros (1.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), los cuales han generado unas diferencias de cambio en el ejercicio de 2021 por importe de 22.529 miles de euros (157 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Todos estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio de 94 miles de euros (72,6 miles de euros en 2020). Los intereses no han sido cobrados, ya que se han capitalizado. Ver Nota 14

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo durante el ejercicio 2021 y 2020 se detallan a continuación:

2021	Euros		
	Ingresos		
Sociedad	**Prestación de servicios**	**Intereses**	**Dividendos**
Tordai es Tarsai KFT	-	95.932	-
Dwow Hostelier SLU	-	(2.190)	47.136
Total	**-**	**93.742**	**47.136**

2020	Euros		
	Ingresos		
Sociedad	**Prestación de servicios**	**Intereses**	**Dividendos**
Tordai es Tarsai KFT	-	72.624	-
Dwow Hostelier SLU	-	8.802	230.182
Total	**-**	**81.426**	**230.182**

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad percibió 47 miles de euros en concepto de dividendos de la sociedad del grupo Dwow Hostelier (230 miles de euros en el ejercicio de 2020)

14 MONEDA EXTRANJERA

El importe de los activos y pasivos valorados denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

2021	**Euros**			
	Activo		**Pasivo**	
Moneda	**Créditos a largo plazo**	**Créditos a corto plazo**	**Deudas a largo plazo**	**Deudas a corto plazo**
Forintos húngaros	-	1.342.257	-	-

2020	**Euros**			
	Activo		**Pasivo**	
Moneda	**Créditos a largo plazo**	**Créditos a corto plazo**	**Deudas a largo plazo**	**Deudas a corto plazo**
Forintos húngaros	-	1.332.115	-	-

El importe de las transacciones denominadas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son las siguientes:

2021	**Euros**		
	Ingresos		
Moneda	**Prestación de servicios**	**Intereses**	**Dividendos**
Forintos húngaros	-	32.671	-

2020	**Euros**		
	Ingresos		
Moneda	**Prestación de servicios**	**Intereses**	**Dividendos**
Forintos húngaros	-	32.158	-

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

15 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.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera la Sociedad 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:

a) Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.

b) Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que la Socieedad 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 2021 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 6,9 millones de euros C(9 millones en 2020), siendo la tesorería de 7,8 millones de euros (5 millones en 2020), por lo que la Sociedad dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

c) Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad 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 de la Sociedad 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.

d) Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2021 aproximadamente un 69% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (70% a 31 de diciembre de 2020). 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.

16 OTRA INFORMACIÓN

16.1 Estructura del personal

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no ha habido personas empleadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 2 personas jurídicas y 6 personas físicas (6 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración estaba formado por 7 personas físicas (7 hombres y 0 mujeres).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

16.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2021	2020
Servicios de auditoría	30.000	28.000
Otros servicios de verificación contable	8.400	-
	38.400	**28.000**

16.3 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 2021 y 2020.

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 2021 y 2020.

16.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

De acuerdo con la Ley 15/2010 de 5 de julio, se establece un plazo máximo de pago de 60 días por parte de las empresas para el pago a los proveedores.

Con fecha 2 de febrero de 2016 se publicó la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la cual se esclarece la información a divulgar en virtud de la Ley 15/2010.

En cumplimiento de la Ley 15/2010 y la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se suministra la siguiente información a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021 (días)	2020 (días)
Periodo medio de pago a proveedores	26	25
Ratio de operaciones pagadas	25	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	37	40
Total pagos realizados	73.416.457	10.363.543
Total pagos pendientes	5.508.360	1.370.933

17 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El día 31 de enero de 2022 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 5,65 millones de euros, ubicado en la calle San Jacinto, 62, Sevilla. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 2.594 m2 y está distribuido en planta baja, 2 plantas adicionales y una cubierta transitable.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 55 apartamentos turísticos destinados a alojamiento corta y media estancia.

La compraventa está pendiente de su perfección e inscripción en el registro de la propiedad.

El día 4 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en José Abascal, 8, Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición y reconversión del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a €5.450.000, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a €5.450.000, sumando a un total de €10.900.000, de los cuales €9.250.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante (€1.650.000) podrá disponerse conforme avance la rehabilitación del inmueble. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo en enero de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

El día 11 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Kutxabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Granada, 76, Málaga, destinado a financiar la adquisición del referido inmueble, que fue adquirido el 27 de agosto de 2021 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 30 de agosto de 2021. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a €3.750.000. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo en febrero de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

El día 18 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Caixabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la plaza del Siglo número 3, Málaga, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido el 8 de noviembre de 2021 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante en esa misma fecha, 8 de noviembre de 2021. El importe del préstamo concedido por Caixabank, S.A. asciende a €7.400.000, de los cuales €3.200.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante (€4.200.000) podrá disponerse en un plazo máximo de 18 meses contados desde la fecha de hoy, sujeto al cumplimiento de las condiciones acordadas por las partes. El plazo de duración del préstamo es de 126 meses, venciendo en julio de 2032. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 116 millones de euros a 31 de diciembre de 2021 (57 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), tras la realización de tres ampliaciones de capital realizadas durante el año 2021 por un valor conjunto de aproximadamente 67 millones de euros, de los cuales aproximadamente 59 millones de euros son contabilizados como capital social y aproximadamente 8 millones de euros son contabilizados como prima de emisión. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía.

En el ejercicio 2021, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto negativo de 1.102 miles de euros (resultado negativo de 346 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), en parte como resultado de los préstamos convertibles suscritos para llevar a cabo la ampliación de capital. Destacar que desde finales del año 2020 han entrado en explotación tres activos: el edificio ubicado en la avenida Gasteiz 45 de Vitoria, la entreplanta ubicada en la calle Alameda Recalde 1 de Bilbao y el edificio ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz [6] de Bilbao. Estos 3 activos se unen al activo que ya se encontraba en explotación (el edificio de la calle Matilde Landa 22 de Madrid). Adicionalmente, el 27 de agosto de 2021, la Sociedad formalizó la adquisición de un edificio en la calle Granada 76 de Málaga que se encuentra en explotación. El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2021 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 151,5 millones de euros (60 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), un incremento de 91,5 millones de euros fruto, principalmente, de las nuevas adquisiciones de inmuebles, así como de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad:

- Matilde Landa, Madrid: Edificio arrendado íntegramente a un tercero que explota el edificio como apartamentos turísticos. El inmueble ha generado durante 2020 unos ingresos de 205 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 3,85 millones de euros (3,87 millones a 31 de diciembre de 2019). Landa, Madrid: Edificio arrendado íntegramente a Líbere Hospitality que explota el edificio como apartamentos turísticos. El inmueble ha generado durante 2021 unos ingresos de 139 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 4,24 millones de euros (3,85 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 26,00 millones de euros (24,00 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Avenida del Oeste, Valencia: Edifico de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. La Compañía se encuentra en proceso de obtener la licencia de construcción con el objetivo de dar comienzo a las obras de rehabilitación en 2022 para convertirlo en un complejo de apartahoteles, una vez hayan vencido los contratos de arrendamiento pendientes. Durante el año 2020, mientras se continua en el proceso de obtención de la licencia de construcción, el inmueble ha continuado siendo arrendado como oficinas y ha generado un ingreso de 576 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 30,00 millones de euros (28,79 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su explotación se inició en abril de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 3,11 millones de euros (1,97 millones a 31 de diciembre de 2020).

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

- Calle Vitoria-Gasteiz, Bilbao: Edificio compuesto por 9 apartamentos turísticos cuya explotación se inició en junio de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 1,99 millones de euros (1,04 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Calle Albareda, Sevilla: Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que ha sido adquirido en el año marzo de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra actualmente arrendado en calidad de oficinas mientras de prosigue con el proceso de desarrollo, de tal manera que una vez expiren el contrato de arrendamiento en el año 2023, se inicie el proceso de rehabilitación. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €11,16m.

- Calle Ledesma, Bilbao: Edificio de 2.000 metros cuadrados situado en Bilbao que ha sido adquirido en el año abril de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €6,74m.

- Ronda San Antoni, Barcelona: Edificio de 2.770 metros cuadrados situado en Barcelona que ha sido adquirido en el año junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble es actualmente un hotel y adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €15,92m.

- Parque Yamaguchi, Pamplona: Edificio de 1.498 metros cuadrados situado en Pamplona que ha sido adquirido en el año junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra actualmente en obras. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €3,97m.

- Calle Gerona, Alicante: Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que ha sido adquirido en el año julio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €9,45m.

- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que ha sido adquirido en el año agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble es actualmente un hotel y adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €19,79m.

- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año agosto de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €7,88m.

- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año noviembre de 2021, con el objetivo de adaptarlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra parcialmente arrendado para el desarrollo de actividades profesionales. Adicionalmente cuenta con un local comercial arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €11,29m.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Al 31 de diciembre de 2021, la ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 29% (29% al 31 de diciembre de 2020), 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 con su fase de expansión mediante la adquisición de varios inmuebles así como el análisis de 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 2021 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 6,9 millones de euros (fondo de maniobra positivo de 9,1 millones de euros al 31 de diciembre de 2020), siendo la tesorería de 7,8 millones de euros (5,0 millones de euros al 31 de diciembre de 2020), 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 2021, aproximadamente, un 69% de la deuda (70% de la deuda al 31 de diciembre de 2020) que mantiene la Compañía con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo. El resto de la deuda con entidades de crédito 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 2021.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad posee 17.623 acciones propias valoradas a 11,13 euros cada acción con un valor en patrimonio neto de 196.089 euros (5.589 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 56.771 euros a 31 de diciembre de 2020). El resultado de las operaciones en cartera a 31 de diciembre de 2021 ha supuesto una reserva de 4.436 euros.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 26 días (25 días al 31 de diciembre de 2020).

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Hechos posteriores

El día 31 de enero de 2022 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 5,65 millones de euros, ubicado en la calle San Jacinto, 62, Sevilla. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 2.594 m2 y está distribuido en planta baja, 2 plantas adicionales y una cubierta transitable.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 55 apartamentos turísticos destinados a alojamiento corta y media estancia.

La compraventa está pendiente de su perfección e inscripción en el registro de la propiedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha suscrito los siguientes préstamos:

El día 4 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en José Abascal, 8, Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición y reconversión del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a €5.450.000, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a €5.450.000, sumando a un total de €10.900.000, de los cuales €9.250.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante (€1.650.000) podrá disponerse conforme avance la rehabilitación del inmueble. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo en enero de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

El día de hoy, 11 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Kutxabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Granada, 76, Málaga, destinado a financiar la adquisición del referido inmueble, que fue adquirido el 27 de agosto de 2021 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 30 de agosto de 2021. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a €3.750.000. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo en febrero de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

El día 18 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Caixabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la plaza del Siglo número 3, Málaga, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido el 8 de noviembre de 2021 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante en esa misma fecha, 8 de noviembre de 2021. El importe del préstamo concedido por Caixabank, S.A. asciende a €7.400.000, de los cuales €3.200.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante (€4.200.000) podrá disponerse en un plazo máximo de 18 meses contados desde la fecha de hoy, sujeto al cumplimiento de las condiciones acordadas por las partes. El plazo de duración del préstamo es de 126 meses, venciendo en julio de 2032. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo.

DocuSign Envelope ID: 44F88364-7102-46B2-A32D-ECE97748CC70

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 24 de marzo de 2022, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 de All Iron RE I Socimi, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo Presidente del Consejo de Administración DocuSigned by: Pedro Michelena 89C8F6E62987471...	D. Ander Michelena Llorente Secretario del Consejo DocuSigned by: 8E960BD4094B4AE...
D. Pedro Luis Uriarte Santamaría DocuSigned by: Pedro Luis Uriarte 5BA3EC7A59F5448...	D. Jon Uriarte Uranga DocuSigned by: 937D7A9DE7B5444...
D. Jesús Marcos Caño DocuSigned by: 385C4AEC29534C3...	D. Alfonso Raimundo Polo Soriano DocuSigned by: Alfonso Polo Soriano D5C282EC2053448...
D. Ignacio Diezhandino DocuSigned by: Ignacio Diezhandino Díaz de Isla 25E1B8313F1E415...	D. Fernando Miguel Martos Mackow DocuSigned by: Fernando martos 9961D3F5E93A48F...

ANEXO II. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
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 2021

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

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 a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados consolidada, el estado de 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 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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* 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 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 del periodo actual. 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 2021 con Inversiones Inmobiliarias por importe de 177.710 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad 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 de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores 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 de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 4 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 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 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 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 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 la Sociedad 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 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 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 01/22/06550 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL, email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 28.03.2022

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

28 de marzo de 2022

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**177.856.068**	**82.543.823**
Inmovilizado intangible		-	25
Inversiones inmobiliarias	6	177.710.000	82.327.183
Inversiones financieras a largo plazo	7	145.706	216.253
Activos por Impuesto diferido	11.2	362	362
ACTIVO CORRIENTE		**13.194.733**	**11.017.071**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.297.711	540.304
Deudores varios	7	18.248	184.886
Activo por impuesto corriente	11	14.746	100.679
Créditos con las Administraciones Públicas	11	704.126	605.178
Inversiones financieras a corto plazo	7	1.304.500	1.503.001
Otros activos corrientes	7	2.152	2.997
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	9.853.250	8.080.026
TOTAL ACTIVO		**191.050.801**	**93.560.894**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		**137.121.770**	**65.499.930**
Fondos propios		**138.840.559**	**66.746.853**
Capital	9.1	116.484.910	57.182.200
Prima de emisión		7.709.352	
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	9.2	8.593.422	7.747.126
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9.3	(196.089)	(56.771)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		6.248.964	1.874.298
Diferencias de conversión	**9.4**	**(1.718.789)**	**(1.246.923)**
PASIVO NO CORRIENTE		**44.952.557**	**25.336.156**
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	10	44.811.892	25.142.796
Otros pasivos financieros	10	140.665	193.360
PASIVO CORRIENTE		**8.976.474**	**2.724.808**
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	10	2.836.478	1.234.259
Otros pasivos financieros	10	12.031	244
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	10	6.027.137	596.200
Otros acreedores	10	-	880.269
Deudas con las Administraciones Públicas	11	100.828	13.836
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**191.050.801**	**93.560.894**

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresada en euros)

	Notas	2021	2020
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamientos	6.1 y 12.1	2.439.334	1.366.018
Aprovisionamientos		**-**	**(36.088)**
Otros ingresos de explotación		**6.723**	**97**
Gastos de personal		**-**	**-**
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	12.2	(1.830.223)	(1.532.464)
Tributos		(77.390)	(14.791)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas		-	(451)
Amortización del inmovilizado	**6**	**-**	**-**
Otros resultados		**35.139**	**44.526**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**573.583**	**(173.153)**
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.018	8.923
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	**12.3**	(1.709.846)	(602.822)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		512.709	442.988
Diferencias de cambio		-	-
Beneficios en combinaciones de negocios	**5**	-	-
RESULTADO FINANCIERO		**(1.193.119)**	**(150.911)**
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	**6**	6.868.561	2.198.453
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**6.249.025**	**1.874.389**
Impuestos sobre beneficios	11	(61)	(91)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**6.248.964**	**1.874.298**
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**6.248.964**	**1.874.298**
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos			
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		**0,54**	**0,33**

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021

(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
Resultado consolidado del ejercicio		**6.248.964**	**1.874.298**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado	**9.3**	**-**	**5.843**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	**9.3**	**-**	**5.843**
Total ingresos y gastos reconocidos		**6.248.964**	**1.880.141**

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021

(Expresado en euros)

	Capital social (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 9.2)	Acciones propias (Nota 9.3)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 9.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**51.039.194**	**51.039.194**	**697.687**	**-**	**7.062.606**	**1.213**	**58.800.700**
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	**-**	**-**	**5.843**		**1.874.298**	**-**	**1.880.141**
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	7.062.606	-	(7.062.606)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	6.143.006	-		-	-	-	6.143.006
Operaciones con Acciones propias	-	-		(56.771)	-	-	(56.771)
Dividendos	-	-		-	-	-	-
Gastos / Ingresos correspondientes a ej. anteriores			(25.704)	-	-	-	(25.704)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	6.694	-	-	(1.248.136)	(1.241.442)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**57.182.200**	**-**	**7.747.126**	**(56.771)**	**1.874.298**	**(1.246.923)**	**65.499.930**
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	**-**	**-**	**-**		**6.248.964**	**-**	**6.248.964**
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.874.298	-	(1.874.298)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	59.302.710	7.709.352	(981.749)	-	-	-	66.030.313
Operaciones con Acciones propias	-	-	-	(139.318)	-	-	(139.318)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Gastos / Ingresos correspondientes a ej. anteriores			-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(46.253)	-	-	(471.866)	(518.119)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**116.484.910**	**7.709.352**	**8.893.422**	**(196.089)**	**6.248.964**	**(1.718.789)**	**137.121.770**

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021

(Expresado en euros)

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021

(Expresado en euros)

	31/12/2021	31/12/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**6.249.025**	**1.874.389**
Ajustes del resultado		
Ingresos financieros	(4.018)	(8.923)
Gastos financieros	1.197.137	159.834
Beneficio por combinación de negocio	-	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(6.868.561)	(2.198.453)
Cambios en el capital corriente		
Existencias	-	214.121
Deudores y otras cuentas a cobrar	(604.439)	(677.673)
Acreedores y otras cuentas a pagar	4.639.470	(138.623)
Otros activos y pasivos no corrientes	(14.014)	(47.193)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(1.135.812)	(69.732)
Cobros de intereses	4.018	8.923
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(61)	(91)
Otros pagos (cobros)	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(3.462.746)**	**(883.421)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inversiones inmobiliarias	(89.234.461)	(9.608.115)
Otros activos financieros	268.803	317.548
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(88.965.658)**	**(9.290.567)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	65.448.360	6.143.006
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(134.883)	(56.771)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión	-	-
Deudas con entidades de crédito	22.499.625	6.450.533
Otras deudas	187.567	45.182-
Devolución y amortización de Deudas con entidades de crédito	(734.992)	(712.137)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**87.265.677**	**11.869.812**
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	**10.459**	**(40.832)**
Tesorería al inicio de ejercicio	8.080.026	6.425.031
Tesorería al final de ejercicio	9.853.250	8.080.026
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**1.773.224**	**1.654.995**

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

All Iron RE I Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), sociedad dominante del Grupo, 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, su domicilio social se encontraba en la calle María de Molina 54, 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 25 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4.7).

Con fecha 9 de septiembre de 2020 las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

El objeto social del Grupo 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 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: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

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	HUF

(*) 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 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: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

La sociedad con fecha 20 de marzo de 2019 firmó un contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestión, S.L., el cual fue novado el 16 de febrero de 2022 tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el 27 de octubre de 2021 y con efectos a partir del 27 de octubre de 2021. Las comisiones pactadas en dicho contrato, son las siguientes:

- 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. Una vez superado el NAV de €300m, la comisión anual sobre el exceso entre €300m y €600m será del 0,75%. Sobre el exceso de €600m, la comisión anual será del 0,6%

- Comisión por desempeño: Será un importe equivalente al:

  - 20% de carry con un Umbral del 10% sobre la tasa interna de retorno al accionista (TIR). El cálculo de la TIR se realizará anualmente en base al NAV por acción. Una vez superado dicho umbral se prevé un *catch-up* progresivo.

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 dominante, 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 Socio Único de Dwow 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 27 de septiembre 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow 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”).

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

- 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.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 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%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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 2021 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”.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

- 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 para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE. Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 fueron formuladas por primera vez bajo NIIF-UE y preparadas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Tanto las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021 y 2020 como las del ejercicio 2019 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo:

- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".

- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".

- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

b) 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. 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

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

euros, salvo que se indique lo contrario.

2.3 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 2021, 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.

2.4 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 dominante 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 11).
- 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 11).

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 2021. 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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

2.6 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. En este sentido, se han producido disrupciones en la cadena de suministros, subidas de materias primas y precios de energía y contracciones en la oferta de determinados componentes. La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, a fecha de formulación no se estiman eventos que pongan en riesgo la capacidad de continuar en funcionamiento del Grupo.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 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)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (pérdidas)	(1.101.740)
	(1.101.740)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.101.740)
	(1.101.740)

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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 2021 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos para su explotación destinada al alojamiento los siguientes inmuebles: el activo sito en el paseo Heriz 38 de San Sebastián, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria, el activo de Alameda Recalde, 1 de Bilbao, el activo de la calle Vitoria-Gasteiz, 6 de Bilbao, el activo de la calle José Abascal, 8 de Madrid y el activo de Ronda de San Antoni, 49 de Barcelona. Adicionalmente, el Grupo ha arrendado la totalidad o parte de los siguientes inmuebles para su destino a otros usos distintos del alojamiento, entre los que se incluyen los locales comerciales o las actividades de oficinas: el activo de Avenida del Oeste 48 de Valencia, el activo de la calle Albareda, 18 de Sevilla, el activo de la Calle Granada, 76 de Málaga, el activo en la Plaza del Siglo, 1 de Málaga.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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).
- 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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 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. 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. Siendo esto así, 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.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 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%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que tendrá no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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.

En el ejercicio de 2021 la Junta General de accionistas acordó fijar una retribución máxima por consejero en forma de importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, con un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero, para el ejercicio 2021. Dicha cantidad permanecerá vigente y aplicándose en ejercicios ulteriores en tanto la Junta General de Accionistas de la Sociedad no apruebe su modificación.

4.16 Cálculo del valor razonable

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.
- 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

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021:

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
Ejercicio 2021	**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	31/12/21	48.940.000	-	-	48.940.000
Activos en desarrollo	31/12/21	128.770.000	-	-	128.770.000

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2021.

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2020:

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
Ejercicio 2020	**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	31/12/20	33.110.000	-	-	33.110.000
Activos en desarrollo	31/12/20	49.217.183	-	-	49.217.183

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente, Savills Aguirre Newman, de acuerdo con los estándares de valoración basados en 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 similares características y ubicaciones. Adicionalmente, en dicho informe el valorador hace referencia en su sección de las Notas de Guía, la “GN1. Certeza de la Valoración” en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 Commiteee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

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.

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	**6.248.964**	**1.874.298**
Número de acciones en circulación	11.648.491	5.7182.20
Resultado básico por acción (Euros)	**0,54**	**0, 33**

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

La Sociedad no ha llevado a cabo combinaciones de negocio durante los ejercicios de 2021 y 2020.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		31/12/2021	31/12/2020
Apartamentos cuatro torres	Calle Matilde landa 22, Madrid	4.240.000	3.850.000
Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	26.000.000	24.000.000
Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	30.000.000	28.790.000
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	5.720.000	5.260.000
Budapest (**)	Calle Dohany, Budapest	17.000.000	15.997.183
Edificio Córdoba (**)	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	3.450.000	1.420.000
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	3.110.000	1.970.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6. Bilbao	1.990.000	1.040.000-
Edificio Sevilla (**)	Calle Albareda 18, Sevilla	11.160.000	-
Edificio Bilbao Ledesma (**)	Calle Ledesma 5, Bilbao	6.740.000	-
Edificio Barcelona (**)	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	15.920.000	-
Edificio Pamplona (**)	Calle Barañain 26, Pamplona	3.970.000	-
Edificio Alicante calle Gerona (**)	Calle Gerona 2, Alicante	9.450.000	-
Edificio Madrid Jose Abascal (**)	Calle Jose Abascal 8, Madrid	19.790.000	-
Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	7.880.000	-
Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	Plaza del Siglo 3, Málaga	11.290.000	-
TOTAL		**177.710.000**	**82.327.183**

(**) Hotel en desarrollo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2020	Altas	Traspasos	Diferencias conversión (Nota 9.4)	Cambios en Valor razonable	31/12/2021
Activos en explotación	33.110.000	9.760.103	3.010.000	-	3.059.897	48.940.000
Activos en desarrollo	49.217.183	78.286.403	(3.010.000)	(532.250)	3.808.664	128.770.000
TOTAL	**82.327.183**	**89.046.506**	**-**	**(532.250)**	**6.868.561**	**177.710.000**

El 29 de marzo del 2021 la sociedad ha adquirido por 9.800.000 euros un inmueble situado en calle Albareda 18 y con entrada también por la calle Rosario 11, Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 395 miles de euros.

El 21 de Abril de 2021 la sociedad ha adquirido por 5.100.000 euros un inmueble situado en calle Ledesma 5, Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 107 miles de euros.

El 3 de junio de 2021 la sociedad ha adquirido por 15.400.000 euros un inmueble situado en Ronda de San Antonio 49, Barcelona. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 368 miles de euros.

El 29 de junio de 2021 la sociedad ha adquirido por 3.700.000 euros un inmueble ubicado en el parque Yamaguchi de Pamplona. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 1.785 euros.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

El 8 de julio de 2021 la Sociedad formalizó la adquisición de un inmueble ubicado en la calle Gerona 2 de Alicante por un importe de 9.165.000 millones de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 191.304 euros.

El 12 de agosto de 2021 la sociedad ha formalizado la adquisición de un inmueble ubicado en la calle José Abascal 8 de Madrid por un importe de 18.500.000 millones de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 287.735 euros.

El 27 de agosto de 2021 la sociedad ha formalizado la adquisición de un inmueble situado en la calle Granada 76 de Málaga por un importe de 7.000.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 91.282 euros.

El 8 de noviembre de 2021, la sociedad ha formalizado la adquisición de un inmueble situado en Plaza del Siglo 3 de Málaga por un importe de 11.200.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 134.400 euros.

El resto de las altas del periodo corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el Aparthotel Gasteiz, en Vitoria-Gasteiz, los edificios de Bilbao (Alameda de Recalde y Bilbao la Vieja), el edificio de Córdoba y el Suelo en Budapest.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

(Euros)	31/12/2019	Altas	Traspasos	Diferencias conversión (Nota 10.3)	Cambios en Valor razonable	31/12/2020
Activos en explotación	9.360.000	15.741	22.630.497	-	1.103.762	33.110.000
Activos en desarrollo	62.366.450	9.592.374	(22.630.497)	(1.205.835)	1.094.691	49.217.183
TOTAL	**71.726.450**	**9.608.115**	**-**	**(1.205.835)**	**2.198.453**	**82.327.183**

En febrero de 2020 All Iron adquirió por 605.000 euros la finca colindante a la finca adquirida en noviembre de 2019 de Alameda de Recalde de 1, Bilbao.

En 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.

El resto de las altas del ejercicio corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el Antiguo Hotel Gasteiz, en Vitoria, el Local en Bilbao y el suelo en Budapest.

El saldo de los traspasos del ejercicio de 2020 corresponde íntegramente con el traspaso a activos en desarrollo del Aparthotel situado en la Avenida de Gasteiz 45, en Vitoria, debido al contrato de arrendamiento suscrito con un tercero con fecha vigor desde el 23 de diciembre de 2020. A pesar de esto, no se ha devengado renta alguna durante 6 meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato debido al acuerdo entre las partes de un periodo de carencia hasta el 22 de junio de 2021.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 45.148 miles de euros (23.877 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Todos los inmuebles disponen de póliza de seguro de Responsabilidad Civil de Promotor y Seguro de Daños al continente, mientras dura la fase de rehabilitación y obra; y una vez están en operación, se contrata un seguro de daños para cada edificio con cobertura de continente y contenido.

Todos los inmuebles se encuentran situados en España a excepción del activo perteneciente a la Sociedad Tordai que se encuentra en Hungría.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente, Savills Aguirre Newman, 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 2021	Yield netas de salida	Tasa de descuento
Inmuebles en Explotación	4,8% - 6,5%	6,3% - 8,3%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	4,5% - 7,0%	7,0% - 10,0%

31 de diciembre de 2020	Yield netas de salida	Tasa de descuento
Inmuebles en Explotación	5,5% - 6,5%	7,0% - 8,0%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	6,0% - 7,5%	7,5% - 11,0%

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	4.240.000	4.390.000	4.100.000
Koisi Hostel	5.720.000	5.870.000	5.580.000
Aparthotel Gasteiz	26.000.000	26.600.000	25.400.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.110.000	3.210.000	3.030.000
Apartamentos de la Vieja	1.990.000	2.030.000	1.950.000
Alojamientos en Explotación	**48.940.000**	**50.170.000**	**47.760.000**
Edificio Valencia	30.000.000	31.100.000	29.000.000
Edificio Córdoba	3.450.000	3.520.000	3.380.000
Edificio Sevilla	11.160.000	11.620.000	10.740.000
Edificio Bilbao Ledesma	6.740.000	7.050.000	6.460.000
Edificio Barcelona	15.920.000	16.490.000	15.410.000
Edificio Pamplona	3.970.000	4.120.000	3.820.000
Edificio Alicante calle Gerona	9.450.000	9.750.000	9.170.000
Edificio Madrid Jose Abascal	19.790.000	20.720.000	18.950.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.290.000	11.700.000	10.910.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	**111.770.000**	**116.070.000**	**107.840.000**

31 de diciembre de 2020	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	3.850.000	3.970.000	3.750.000
Koisi Hostel	5.260.000	5.380.000	5.150.000
Aparthotel Gasteiz	24.000.000	24.570.000	23.470.000
Alojamientos en Explotación	**33.110.000**	**33.920.000**	**32.370.000**
Edificio Valencia	28.790.000	29.710.000	27.940.000
Edificio Córdoba	1.420.000	1.490.000	1.360.000
Apartamentos Alameda de Recalde	1.970.000	2.040.000	1.900.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	1.040.000	1.070.000	1.020.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	**33.220.000**	**34.310.000**	**32.220.000**

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 2021	Valor RICS	-0,5% en Yield netas de salida	+0,5% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	4.240.000	4.410.000	4.070.000
Koisi Hostel	5.720.000	5.940.000	5.510.000
Aparthotel Gasteiz	26.000.000	27.000.000	25.000.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.110.000	3.240.000	3.000.000
Apartamentos de la Vieja	1.990.000	2.060.000	1.920.000
Alojamientos en Explotación	**48.940.000**	**37.030.000**	**35.290.000**
Edificio Valencia	30.000.000	31.600.000	28.500.000
Edificio Córdoba	3.450.000	3.590.000	3.320.000
Edificio Sevilla	11.160.000	11.720.000	10.630.000
Edificio Bilbao Ledesma	6.740.000	7.130.000	6.360.000
Edificio Barcelona	15.920.000	16.620.000	15.250.000
Edificio Pamplona	3.970.000	4.190.000	3.750.000
Edificio Alicante calle Gerona	9.450.000	9.970.000	8.950.000
Edificio Madrid Jose Abascal	19.790.000	20.730.000	18.890.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.290.000	11.770.000	10.820.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	**111.770.000**	**117.320.000**	**106.470.000**

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

31 de diciembre de 2020	Valor RICS	-0,5% en Yield netas de salida	+0,5% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	3.850.000	4.010.000	3.710.000
Koisi Hostel	5.260.000	5.460.000	5.060.000
Aparthotel Gasteiz	24.000.000	24.960.000	23.090.000
Alojamientos en Explotación	**33.110.000**	**34.430.000**	**31.860.000**
Edificio Valencia	28.790.000	30.240.000	27.400.000
Edificio Córdoba	1.420.000	1.540.000	1.310.000
Apartamentos Alameda de Recalde	1.970.000	2.070.000	1.870.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	1.040.000	1.100.000	990.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	**33.220.000**	**34.950.000**	**31.570.000**

Debido a la naturaleza del activo de Budapest, un solar, 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 inmuebles en desarrollo, a 31 de diciembre de 2021 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. El edificio está arrendado al 100%.

- Arrendamiento del Koisi Hostel por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2027. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al 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 40%. Los contratos de arrendamiento tienen carácter temporal dado que el edificio irá destinado principalmente a apartahotel.

- Arrendamiento de la azotea del Apartholtel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2034. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.

- Arrendamiento del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en junio de 2029. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del aparthotel arrendado, no obstante, no se devengará renta durante 6 meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato debido al acuerdo entre las partes de un periodo de carencia hasta el 22 de junio de 2021.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

- Arrendamiento de la entreplanta situada en la calle Alameda Recalde, 1 de Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado.Arrendamiento del edificio situado en la calle Vitoria-Gasteiz del barrio de Bilbao la Vieja en Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado.

- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la calle Granada de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2023 y el 2033. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.

- Arrendamiento del edificio situado en la calle Albareda, 18 de Sevilla. El contrato de arrendamiento vence en abril de 2023 y la renta de este arrendamiento es fija.

- Arrendamiento del edificio situado en la calle José Abascal, 8 de Madrid, para su explotación como negocio de alojamiento. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del inmueble arrendado. Adicionalmente, se encuentran arrendados los locales comerciales del inmueble, venciendo dichos contratos de los locales comerciales en el año 2024.

- Arrendamiento del edificio situado en Ronda San Antoni, 49 de Barcelona, para su explotación como negocio de alojamiento. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del inmueble arrendado. Adicionalmente, se encuentran arrendados los locales comerciales del inmueble, venciendo dichos contratos de los locales comerciales entre el año 2024 y 2030.

- Arrendamiento de parte del edificio y un local comercial del edificio situado en la Plaza del siglo, 1 de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2024 y el 2038. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 2.439.334 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (1.366.018 euros en 2020) (Nota 13.1).

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)	31/12/2021	31/12/2020
Hasta un año	3.420.276	1.327.092
Entre uno y cinco años	10.703.235	5.778.345
Más de cinco años	12.303.937	4.236.532
TOTAL	**26.427.448**	**11.341.969**

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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)	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	145.706	216.253	145.706	216.253
	-	-	145.706	216.253	145.706	216.253
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.622.611	2.231.187	2.622.611	2.231.187
	-	-	2.622.611	2.231.187	2.622.611	2.231.187
TOTAL	**-**	**-**	**2.768.317**	**2.447.440**	**2.768.317**	**2.447.440**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance consolidado (Nota 8.1):

	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.2)	-	-	145.706	216.253	145.706	216.253
	-	-	145.706	216.253	145.706	216.253
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	-	-	1.297.711	540.304	1.297.711	540.304
Deudores varios	-	-	18.248	184.886	18.248	184.886
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7.2)	-	-	-	1.503.001	-	1.503.001
Otros activos corrientes (Nota 7.3)	-	-	1.306.652	2.996	1.306.652	2.996
	-	-	2.622.611	2.231.187	2.622.611	2.231.187
TOTAL	**-**	**-**	**2.768.317**	**2.447.440**	**2.768.317**	**2.447.440**

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

7.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Clientes	1.297.711	540.304
Deudores varios	18.248	184.886
TOTAL	**1.315.959**	**725.190**

A 31 de diciembre de 2021 dentro de la cuenta de clientes se encuentran reconocidos saldos pendientes de cobro por importe de 1.015 miles de euros. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021 la cuenta de clientes incluye 282 miles de euros de facturas pendiente de formalizar correspondientes a las rentas variables devengadas en el cuatro trimestre del ejercicio de 2021.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores al 31 de diciembre de 2021.

7.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Inversiones financieras a largo plazo		
Fianzas	145.586	216.133
Otras inversiones financieras	120	120
TOTAL	**145.706**	**216.253**
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	-	1.500.000
Créditos a corto plazo	-	3.001
Otras inversiones financieras	-	-
TOTAL	**-**	**1.503.001**

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2020, dentro de los depósitos a corto plazo se incluían 1.500.000 euros de una imposición a plazo fijo constituida en el Banco Santander, la cual se encuentra pignorada.

7.3 Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2021, otros activos corrientes recoge el saldo de contratos de arras suscritos para la compra de varios edificios sujetos, cada uno de ellos, a cumplimiento de condiciones pactadas.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

8. 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 2021 es 9.853.250 euros (8.080.026 euros a 31 de diciembre de 2020).

El Grupo no tiene operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, exceptuando tres depósitos por valor de 2.168 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Barcelona, Sevilla y Córdoba.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

9. PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto consolidado se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

9.1 Capital

A 31 de diciembre de 2018 el capital de la Sociedad dominante estaba compuesto por 11.442.438 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

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. 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.

Con fecha 26 de junio de 2020, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 6.143.006 acciones de 1 euros de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos. Tras la aprobación del aumento de capital previsto en el punto anterior, se acuerda agrupar todas las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad para su canje por acciones de nueva emisión en la proporción de 1 acción nueva por cada 10 acciones antiguas, sin modificación de la cifra del capital social y con la consiguiente reducción del número de acciones representativas del capital social en circulación.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

El 26 de julio de 2021 se otorgaron las escrituras públicas de aumento por las que se emitieron un total de 4.018.923 nuevas acciones por un importe efectivo total de 45.413.830,10 euros como consecuencia de la ejecución del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias (2.346.496 nuevas acciones por un importe efectivo total de 26.515.405 euros) y del aumento de capital por compensación de los créditos derivados de los contratos de préstamo convertibles en acciones firmados entre el 5 de marzo de 2021 y el 30 de abril de 2021 (1.672.427 nuevas acciones por un importe efectivo total de 18.898.425,10 euros), aprobados ambos por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2021.

El 27 de octubre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó proponer la conversión de los préstamos convertibles en acciones firmados entre el 17 de mayo de 2021 y hasta el 23 de septiembre de 2021 (62 préstamos convertibles en acciones de la por un importe nominal total de 21.229.300 euros) a un tipo de conversión de 11,30 euros. Dichos préstamos convertibles han devengado un tipo de interés anual del 5% hasta la fecha efectiva de conversión el 26 de noviembre de 2021.

Siendo esto así se han emitido 1.911.348 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, que han quedado íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la compensación de créditos por importe de 21.598.232,40 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2021, el capital social está compuesto por 11.648.491 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 116.484.910 euros (5.718.220 participaciones de 1 euro de valor nominal representando un valor de 57.182.200 euros a 31 de diciembre 2020).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad dominante al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Accionista	%
ODRE 2005, S.L.U.	6,6%
Ion Ion, S.L.	6,5%
Resto de accionistas	86,9%
Total	**100,0%**

* Datos notificados al Mercado.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad dominante al 31 de diciembre de 2020, era el siguiente:

Accionista	%
Langarica, S.A.	8,7%
All Iron Portfolio 2017, S.L.	7,3%
Ander Michelena	7,3%
Markline Limited	7,0%
Talaia Project, S.L.	5,3%
Resto de accionistas	64,3%
Total	**100,0%**

* Datos notificados al Mercado.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

9.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo a 31/12/2020	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 31/12/2021
Reserva legal	2.193	-	-	-	-	2.193
Otras reservas	5.843	-	(981.749)	-	-	(975.906)
Reservas de sociedades consolidadas	230.054	(177.810)	-	-	-	52.244
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	7.509.036	2.052.108	(981.749)	-	(46.253)	9.514.891
TOTAL	**7.747.126**	**1.874.298**	**1.874.298**	**(981.749)**	**(46.253)**	**8.593.422**

(Euros)	Saldo a 31/12/2019	Distribución de resultados	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 31/12/2020
Reserva legal	2.193	-	-	-	2.193
Otras reservas	-	-	5.843	-	5.843
Reservas de sociedades consolidadas	-	-	-	-	-
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	695.494	7.062.606		(19.010)	7.739.090
TOTAL	**697.687**				**7.747.126**

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

9.3 Acciones propias

Con efectos de fecha 24 de julio de 2020, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con Banco Santander, S.A., cuyas principales características, concordantes con las previsiones de la normativa reguladora, eran las siguientes:

- Valores objeto de contrato: Acciones ordinarias de All Iron RE I SOCIMI, S.A., admitidas a negociación oficial en el Mercado Alternativo Bursátil.

- Duración del contrato: indefinida. No obstante, las partes tienen la facultad de resolver anticipadamente el contrato mediante una comunicación por escrito a la otra parte con una antelación mínima de 30 días.

- Fondos destinados a la cuenta de liquidez: el equivalente a 100.000 euros en acciones de la Sociedad, conforme al precio de 10 euros por acción fijado; y 100.000 euros en efectivo.

- Las acciones depositadas en la cuenta de valores tienen suspendidos los derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad posee 17.623 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 196.089 euros (5.589 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 56.771 euros a 31 de diciembre de 2020). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2021 ha supuesto un impacto en reservas de 4.436 euros (5.843 euros en el ejercicio de 2020)

9.4 Diferencias de conversión

El aumento de las diferencias de conversión en el ejercicio 2021 con respecto al anterior ejercicio corresponde al incremento del tipo de cambio del Forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente Tordai), al convertir a moneda de presentación de la sociedad dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las inversiones inmobiliarias que ostenta la sociedad dependiente (Nota 6).

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases, es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)		Derivados y otros		Total	
(Euros)	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	44.811.892	25.142.796	-	-	44.811.892	25.142.796
Fianzas	-	-	140.665	193.360	140.665	193.360
	44.811.892	25.142.796	140.665	193.360	44.952.557	25.336.156
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	2.836.478	1.234.259	6.039.168	1.476.713	8.875.646	2.710.972
	2.836.478	1.234.256	6.039.168	1.476.713	8.875.646	2.710.972
TOTAL	**47.648.370**	**26.377.055**	**6.179.833**	**1.670.073**	**53.828.203**	**28.047.128**

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance consolidado:

(Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	44.811.892	25.142.796
Otros pasivos financieros	140.665	193.360
	44.952.557	25.336.156
Pasivos financieros a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	2.836.478	1.234.259
Otros pasivos financieros	12.031	244
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.027.137	1.476.469
	8.875.645	2.710.972
TOTAL	**53.828.203**	**28.047.128**

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

10.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Importe pendiente de pago				Gastos financieros devengados	
(Euros)	2021	2020	Vencimiento	Tipo de interés	2021	2020
Ejercicio 2021						
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	1.804.336	1.867.636	04/10/2043	2.25%	42.876	44.447
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2029	2.40%	357.781	360.470
Caixabank	-	-	01/01/2028	2,00%	-	1.237
Banco Santander	9.143.417	6.052.500	23/06/2029	Euribor + 2.25%	235.053	168.221
Banco Santander	1.500.000	1.500.000	25/04/2025	1,50%	22.501	13.450
Banco Santander	1.000.000	1.000.000	10/09/2026	1,90%	19.008	5.454
Caja Laboral	900.000	340.000	24/12/2035	1,50%	10.807	99
Cajal Laboral	1.250.000	910.000	24/12/2035	1,50%	17.712	265
Cajal Laboral	2.558.514	2.679.788	26/10/2035	1,70%	49.047	9.179
Cajal Laboral	1.300.000	-	21/04/2036	1,50%	15.957	
Kutxabank	1.275.000	-	21/04/2036	1,50%	14.918	
Banco Santander	7.700.000	-	03/06/2030	2,00%	116.273	
Bankinter	5.000.000	-	29/03/2036	Euribor + 2,00%	84.198	
Abanca-Bankoa	1.000.000	-	30/09/2036	1,50%	4.438	
Caja Rural de Navarra	1.700.000	-	14/11/2036	1,50%	5.632	
Intereses y otros	77.918	40.999				
Gastos formalización deudas	(1.060.814)	(513.868)				
Total	**47.648.370**	**26.377.055**			**996.201**	**602.822**

El 29 de marzo de 2021 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en la calle Albareda de Sevilla, con Bankinter por importe máximo de 7.024.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 5.000.000 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 2.024.000 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 29 de septiembre de 2024. El tipo de interés aplicable es de Euribor más un margen del 2,00%.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

El 21 de abril de 2021 la Sociedad Dominante formalizó dos préstamos hipotecarios sobre el activo situado en la calle Ledesma de Bilbao, con Caja Laboral y Kutxabank por importe máximo de 2.300.000 euros y 2.300.000 euros, respectivamente. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 1.300.000 euros por parte de Caja Laboral y 1.275.000 euros por parte de Kutxabank, quedando pendiente la entrega de los restantes 1.000.000 euros y 1.025.000 euros por parte de Caja Laboral y Kutxabank, respectivamente. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 21 de abril de 2023 para ambos préstamos. El tipo de interés aplicable de ambos préstamos es de 1,50%.

El 3 de junio de 2021 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en la Ronda de San Antonio de Barcelona, con el Banco Santander por importe máximo de 8.800.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 7.700.000 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 1.100.000 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 3 de junio de 2023. El tipo de interés fijo aplicable es de un 2,00%.

El 14 de octubre de 2021 la Sociedad suscribió con Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito un préstamo hipotecario sobre el activo situado en el parque Yamaguchi (Pamplona) por importe de 3.000.000 euros. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 10 años y del Euribor más un diferencial del 1,5% posteriormente, sin que pueda ser inferior al tipo nominal del 1,5%. El préstamo cuenta con un periodo de carencia de 24 meses y vence el 14 de octubre de 2036. Se amortiza mensualmente en 156 cuotas iguales. El préstamo cuenta con una garantía hipotecaria sobre el activo situado en el parque Yamaguchi (Pamplona).

El 30 de septiembre de 2021 la Dwow suscribió con Bankoa, S.A. dos préstamos hipotecarios sobre el activo situado en la Calle Santa Marta 9-11 (Córdoba) por importe de 1.000.000 euros y 800.000 euros, respectivamente. El tipo de interés de ambos préstamos es del 1,5% fijo. Ambos préstamos cuentan con un periodo de carencia de 12 meses y vencen el 30 de septiembre de 2036. El préstamo por importe de 1.000.000 euros se amortiza en 167 cuotas mensuales iguales y una última cuota de 450.563 euros, mientras que el préstamo por importe de 800.000 euros se amortiza en 168 cuotas mensuales iguales.

El 6 de abril de 2020 la Sociedad dominante formalizó un préstamo ICO con el Banco Santander por importe de 1.500.000 euros. El devengo de amortización del principal tiene un periodo de carencia hasta el 25 de abril de 2021. El tipo de interés aplicable es del 1,50%.

El 10 de septiembre de 2020 la Sociedad dominante formalizó un préstamo ICO con el Banco Santander por importe de 1.000.000 euros. El devengo de amortización tiene un periodo de carencia hasta el 10 de septiembre de 2021. El tipo de interés aplicable es de 1,90%.

El 24 de diciembre de 2020 la Sociedad dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Bilbao la Vieja, con Cajal Laboral por importe máximo de 900.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 340.000 euros, quedando pendiente de entrega los restantes 560.000 euros condicionados al desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 24 de junio de 2022. El tipo de interés aplicable es de un 1,50%.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

El 24 de diciembre de 2020 la Sociedad dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Bilbao, Apartamentos Alameda de Recalde, con Caja Laboral por importe máximo de 1.250.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 910.000 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 340.000 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 24 de junio de 2022. El tiempo de interés es de un 1,50%.

El 26 de octubre de 2020 Dwow formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián, Koisi Hostel, con Caja Laboral por importe de 2.700.000 euros. El tipo de interés aplicable es de 1,70%.

Los préstamos hipotecarios relativos al Aparthotel 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 del nominal de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	2021	2020
2021	-	1.225.736
2022	2.935.092	2.751.636
2023	4.498.616	3.244.957
2024	5.358.673	3.315.107
2025	5.330.216	3.062.936
2026	5.203.314	-
Más de 5 años	25.305.356	13.243.387
	48.631.267	**26.843.759**

10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	140.665	193.360
Total	**140.665**	**193.360**
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	12.031	244
Total	**12.031**	**244**

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del local de la planta baja del aparthotel de Vitoria por importe de 17.200 y las restantes se tratan de fianzas de los arrendatarios del edificio de Valencia arrendado como oficinas, mayormente.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

A 31 de diciembre de 2021 otros pasivos financieros a corto plazo recoge el saldo pendiente de pago a los Consejeros de la sociedad por su asistencia a los Consejos.

10.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe es como sigue:

(Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Proveedores y otros acreedores	6.027.137	1.476.469
TOTAL	**6.027.137**	**1.476.469**

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 31 de diciembre de 2021 se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos, al igual que en anterior ejercicio de 2020. Asimismo, se incluye el pago pendiente de 4,3 millones de euros asociado a la compra del inmueble situado en Plaza del siglo, 1 de Málaga.

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	14.746	82.502
IVA	698.597	608.598
Retenciones	5.529	14.757
Total	**719.234**	**706.219**
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	-	(10,940)
Retenciones	(100.828)	(2.896)
Total	**(100.828)**	**(13.836)**

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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

11.1 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 encuentran 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:

	2021					
	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	-	-	6.249.025	-	-	(981.749)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(61)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			**6.248.964**			**(981.749)**
Diferencias permanentes	-	-		-	-	-
Diferencias temporarias	-	(7.435.210)	**(7.435.210)**	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(1.186.246)**			**(981.749)**
Base Imponible Régimen SOCIMI			**(1.184.04)**			**(981.749)**
Base Imponible Régimen General			**(2.199)**			**-**

	2020					
	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	-	-	1.874.389	-	-	5.843
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(91)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			**1.874.298**			**5.843**
Diferencias permanentes	-	-		-	-	-
Diferencias temporarias	-	(2.301.236)	(2.301.236)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(426.938)**			**5.843**
Base Imponible Régimen SOCIMI			**(297.858)**			**5.843**
Base Imponible Régimen General			**(129.808)**			**-**

Las diferencias permanentes del ejercicio 2019 se corresponden con el beneficio obtenido en la combinación de negocios descrita en la Nota 5.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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.

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 2021 es 0%, excepto para Tordai, que ha aportado al Grupo un resultado neto negativo poco significativo (beneficio de 12 miles de euros).

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2021		2020	
(Euros)	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	(61)	-	(91)	-
Variación de impuestos diferidos	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-
TOTAL	**(61)**	**-**	**(91)**	**-**

11.2 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 2021					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	**362**	**-**	**-**	**-**	**362**
Ejercicio 2020					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	**362**	**-**	**-**	**-**	**362**

El montante de las bases imponibles negativas no es significativo a 31 de diciembre de 2021.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

11.3 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, 15 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
Dwow Hostelier, S.L.	-	26.177	125.018	151.195

Las reservas de All Iron RE I Socimi, S.A. proceden de aplicar el 10% al resultado del ejercicio 2018.

Las reservas de Dwow proceden de aplicar el 10% al resultado del ejercicio 2019.

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, 15 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.

La sociedad Dwow repartió dividendos en el ejercicio 2020 con cargo al resultado de 2019 por importe 230.181 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

La sociedad Dwow repartió dividendos en el ejercicio 2021 con cargo al resultado de 2020 por importe 47.136 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal

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, 15 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.

e) *Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

El acuerdo de distribución del dividendo repartido por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2019 con cargo a resultados del ejercicio 2018 se aprobó en la junta general de accionistas celebrada el 27 de junio de 2019.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido por la Dwow en el ejercicio 2020 con cargo a resultados del ejercicio 2019 se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2020.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido por la Dwow en el ejercicio 2021 con cargo a resultados del ejercicio 2020 se aprobó por parte del socio único el 31 de mayo de 2021.

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
26/03/2018	28/03/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos 4 torres	Matilde Landa 22, Madrid
28/11/2018	28/11/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria
05/11/2019	05/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Valencia	Avenida del Oeste 48, Valencia
11/11/2019	11/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Alameda de Recalde	Alameda de recalde 1, Bilbao
17/02/2020	17/02/2020	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao
28/02/2019	28/02//2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Koisi Hotel	Paseo Heriz 38, San Sebastián
21/11/2019	21/11/2019	Dwow Hostelier, S.L.	Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba
29/03/2021	29/03/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla	Calle Albareda 18, Sevilla
21/04/2021	21/04/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao
29/06/2021	29/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Pamplona	C/ Barañain 26, Pamplona
08/07/2021	08/07/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Alicante	C/ Gerona 2, Alicante
03/06/2021	03/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona
12/08/2021	12/08/2021	Activo propiedad de la	Edificio Madrid	Calle Jose Abascal 8, Madrid

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

		Sociedad Dominante	Jose Abascal	
27/08/2021	27/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga
08/11/2021	08/11/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Plaza del Siglo	Plaza del Siglo 3, Málaga

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 2021 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.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 2.439.334 euros (1.366.018 euros en 2020).

La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	2021	2020
Nacional	2.415.921	1.318.118
Hungría	23.413	47.900
TOTAL	**2.439.334**	**1.366.018**

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

12.2 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos y cánones	17.548	278
Reparaciones y conservación	42.033	69.168
Servicios de profesionales independientes	339.322	524.698
Transportes	-	90
Primas de seguros	47.700	31.919
Servicios bancarios y similares	4.894	8.818
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	28.120	-
Suministros	30.653	38.575
Otros servicios	1.319.953	858.918
TOTAL	**1.830.223**	**1.532.464**

12.3 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	996.201	602.449
Intereses de préstamos convertibles (Nota 9.1)	713.645	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(512.709)	(442.988)
Otros gastos financieros	-	373
TOTAL	**1.197.137**	**159.834**

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

13.1 Entidades vinculadas

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, 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
AI Rentals Heriz, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Gasteiz 45, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Bilbao, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Madrid, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Barcelona, S.L.	Otras partes vinculadas
QERQUS Senda Berria, S.L.	Otras partes vinculadas

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

13.2 Transacciones con 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.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Ingresos		Gastos		Neto	
(Euros)	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Arrendamientos (Nota 6.1)	1.254.504	248.000	-	-	1.254.504	248.000
Contrato de operación de activos				(147.972)	-	(147.972)
Contrato de gestión	-	-	(1.239.845)	(671.728)	(1.239.845)	(671.728)
Contrato de construcción	-	-	(1.613.542)	-	(1.613.542)	
Otras transacciones	--	-	(3.339)	-	(3.339)	
TOTAL	**1.254.504**	**248.000**	**(2.856.726)**	**(819.700)**	**(1.602.222)**	**(571.700)**

El detalle de los saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

	Entidades vinculadas a consejeros	
(Euros)	**2021**	**2020**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	916.577	422.397
Acreedores varios	(62.858)	(406.828)
Neto	**853.719**	**15.569**

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 2021, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 2 personas jurídicas y 6 personas físicas (6 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración estaba formado por 7 personas físicas (7 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2021 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 24.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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:

Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente son partes vinculadas a las sociedades de Líbere Hospitality, S.L., Al Rentals Heriz, S.L., Al Rentals Gasteiz 45, S.L., Líbere Bilbao, S.L., Líbere Madrid, S.L. y Líbere Barcelona, S.L. sociedades a las que se han arrendado activos.

Adicionalmente, Jon Uriarte Uranga es parte vinculada a QERQUS Senda Berria, S.L., sociedad con la cual se ha realizado trabajos de construcción de activos.

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.

14. 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 2021 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 4,3 millones de euros (8,3 millones en 2020), siendo la tesorería de 9,8 millones de euros (8,1 millones en 2020), por lo que el Grupo dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

- 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 2021 aproximadamente un 76% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (77% a 31 de diciembre de 2020). 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.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 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)	2021	2020
Servicios de auditoría	52.000	51.400
Otros trabajos de revisión y verificación contable	8.400	-
TOTAL	**60.400**	**51.400**

15.2 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. Adicionalmente, los administradores del Grupo estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

15.3 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)	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	27	30
Ratio de operaciones pagadas	26	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	41

(Euros)	2021	2020
Total pagos realizados	74.833.115	10.591.294
Total pagos pendientes	6.027.137	1.476.423

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El día 31 de enero de 2022 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 5,65 millones de euros, ubicado en la calle San Jacinto, 62, Sevilla. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 2.594 m2 y está distribuido en planta baja, 2 plantas adicionales y una cubierta transitable.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 55 apartamentos turísticos destinados a alojamiento corta y media estancia.

La compraventa está pendiente de su perfección e inscripción en el registro de la propiedad.

El día 4 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en José Abascal, 8, Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición y reconversión del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a €5.450.000, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a €5.450.000, sumando a un total de €10.900.000, de los cuales €9.250.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante (€1.650.000) podrá disponerse conforme avance la rehabilitación del inmueble. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo en enero de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

El día 11 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Kutxabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Granada, 76, Málaga, destinado a financiar la adquisición del referido inmueble, que fue adquirido el 27 de agosto de 2021 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 30 de agosto de 2021. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a €3.750.000. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo en febrero de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

El día 18 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Caixabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la plaza del Siglo número 3, Málaga, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido el 8 de noviembre de 2021 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante en esa misma fecha, 8 de noviembre de 2021. El importe del préstamo concedido por Caixabank, S.A. asciende a

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

€7.400.000, de los cuales €3.200.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante (€4.200.000) podrá disponerse en un plazo máximo de 18 meses contados desde la fecha de hoy, sujeto al cumplimiento de las condiciones acordadas por las partes. El plazo de duración del préstamo es de 126 meses, venciendo en julio de 2032. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

Evolución de los negocios y situación del Grupo

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 116 millones de euros a 31 de diciembre de 2021 (57 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), tras la realización de tres ampliaciones de capital realizadas durante el año 2021 por un valor conjunto de aproximadamente 67 millones de euros, de los cuales aproximadamente 59 millones de euros son contabilizados como capital social y aproximadamente 8 millones de euros son contabilizados como prima de emisión. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía.

En el ejercicio 2021, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 6,2 millones de euros (1,9 millones a 31 de diciembre de 2020) debido a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios. Destacar que desde finales del año 2020 han entrado en explotación tres activos: el edificio ubicado en la avenida Gasteiz 45 de Vitoria, la entreplanta ubicada en la calle Alameda Recalde 1 de Bilbao y el edificio ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz [6] de Bilbao. Estos 3 activos se unen a los 2 activos que ya se encontraban en explotación (el edificio de la calle Matilde Landa 22 de Madrid y el edificio de Paseo Heriz 38 de San Sebastián). Adicionalmente, el 27 de agosto de 2021, la Sociedad formalizó la adquisición de un edificio en la calle Granada 76 de Málaga que se encuentra en explotación. El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2021 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 178 millones de euros (82 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), un incremento de 96 millones de euros fruto, principalmente, de las nuevas adquisiciones de inmuebles, así como de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo:

- Matilde Landa, Madrid: Edificio arrendado íntegramente a Líbere Hospitality que explota el edificio como apartamentos turísticos. El inmueble ha generado durante 2021 unos ingresos de 139 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 4,24 millones de euros (3,85 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 26,00 millones de euros (24,00 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Avenida del Oeste, Valencia: Edifico de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. La Compañía se encuentra en proceso de obtener la licencia de construcción con el objetivo de dar comienzo a las obras de rehabilitación en 2022 para convertirlo en un complejo de apartahoteles, una vez hayan vencido los contratos de arrendamiento pendientes. Durante el año 2020, mientras se continua en el proceso de obtención de la licencia de construcción, el inmueble ha continuado siendo arrendado como oficinas y ha generado un ingreso de 576 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 30,00 millones de euros (28,79 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

y la segunda en febrero de 2020. Su explotación se inició en abril de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 3,11 millones de euros (1,97 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Calle Vitoria-Gasteiz, Bilbao: Edificio compuesto por 9 apartamentos turísticos cuya explotación se inició en junio de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 1,99 millones de euros (1,04 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Calle Albareda, Sevilla: Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que ha sido adquirido en el año marzo de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra actualmente arrendado en calidad de oficinas mientras de prosigue con el proceso de desarrollo, de tal manera que una vez expiren el contrato de arrendamiento en el año 2023, se inicie el proceso de rehabilitación. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €11,16m.

- Calle Ledesma, Bilbao: Edificio de 2.000 metros cuadrados situado en Bilbao que ha sido adquirido en el año abril de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €6,74m.

- Ronda San Antoni, Barcelona: Edificio de 2.770 metros cuadrados situado en Barcelona que ha sido adquirido en el año junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble es actualmente un hotel y adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €15,92m.

- Parque Yamaguchi, Pamplona: Edificio de 1.498 metros cuadrados situado en Pamplona que ha sido adquirido en el año junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra actualmente en obras. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €3,97m.

- Calle Gerona, Alicante: Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que ha sido adquirido en el año julio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €9,45m.

- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que ha sido adquirido en el año agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble es actualmente un hotel y adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €19,79m.

- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año agosto de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €7,88m.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año noviembre de 2021, con el objetivo de adaptarlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra parcialmente arrendado para el desarrollo de actividades profesionales. Adicionalmente cuenta con un local comercial arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en €11,29m.

- Paseo Heriz, Donostia-San Sebastián: Albergue turístico adquirido en febrero de 2019. El inmueble se encuentra en Donostia-San Sebastián, se explota bajo la marca "Koisi" y dispone de una capacidad para 124 camas. El inmueble ha generado durante 2021 unos ingresos de 170 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 5,72 millones de euros (5,26 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Calle Santa Marta, Córdoba: Inmueble de más de 1.000 metros cuadrados situado en Córdoba adquirido en noviembre de 2019, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un albergue. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2021 se sitúa en 3,45 millones de euros (1,40 millones a 31 de diciembre de 2020).

- Dohany, Budapest: Solar colindante con la gran sinagoga de Budapest adquirido en febrero de 2019, con una superficie de más de 4.000 metros cuadrados destinado al desarrollo de un complejo de apartahoteles. El valor de mercado de este solar a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 17,00 millones de euros (16,00 millones a 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, la ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 21% (20% al 31 de diciembre de 2020), 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 con su fase de expansión mediante la adquisición de varios inmuebles, así como el análisis de 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.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

- 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 2021 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 4,3 millones de euros (fondo de maniobra positivo de 8,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2020), siendo la tesorería de 9,8 millones de euros (8,1 millones de euros al 31 de diciembre de 2020), 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 del alojamiento 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 2021, aproximadamente, un 76% de la deuda que mantiene la Compañía con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (77% de la deuda al 31 de diciembre de 2020). El resto de la deuda con entidades de crédito 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 2021.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad posee 17.623 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 196.089 euros (5.589 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 56.771 euros a 31 de diciembre de 2020). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2021 ha supuesto un impacto en reservas de 4.436 euros (5.843 euros en el ejercicio de 2020)

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 27 días (30 días al 31 de diciembre de 2020).

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Hechos posteriores

El día 31 de enero de 2022 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 5,65 millones de euros, ubicado en la calle San Jacinto, 62, Sevilla. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 2.594 m2 y está distribuido en planta baja, 2 plantas adicionales y una cubierta transitable.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 55 apartamentos turísticos destinados a alojamiento corta y media estancia.

La compraventa está pendiente de su perfección e inscripción en el registro de la propiedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha suscrito los siguientes préstamos:

El día 4 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en José Abascal, 8, Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición y reconversión del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a €5.450.000, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a €5.450.000, sumando a un total de €10.900.000, de los cuales €9.250.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante (€1.650.000) podrá disponerse conforme avance la rehabilitación del inmueble. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo en enero de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

El día de hoy, 11 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Kutxabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Granada, 76, Málaga, destinado a financiar la adquisición del referido inmueble, que fue adquirido el 27 de agosto de 2021 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 30 de agosto de 2021. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a €3.750.000. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo en febrero de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

El día 18 de febrero de 2022, la Sociedad ha suscrito con Caixabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la plaza del Siglo número 3, Málaga, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido el 8 de noviembre de 2021 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante en esa misma fecha, 8 de noviembre de 2021. El importe del préstamo concedido por Caixabank, S.A. asciende a €7.400.000, de los cuales €3.200.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante (€4.200.000) podrá disponerse en un plazo máximo de 18 meses contados desde la fecha de hoy, sujeto al cumplimiento de las condiciones acordadas por las partes. El plazo de duración del préstamo es de 126 meses, venciendo en julio de 2032. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo.

-

DocuSign Envelope ID: 598051DA-AD92-48FC-9228-E4E90AF8B053

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 2021

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 24 de marzo de 2022, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 de All Iron RE I Socimi, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:
Pedro Michelena
89C8F6E62987471...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo
Presidente del Consejo de Administración

DocuSigned by:
8E960BD4094B4AE...

D. Ander Michelena Llorente
Secretario del Consejo

DocuSigned by:
Pedro Luis Uriarte
5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamaría

DocuSigned by:
937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:
385C4AEC29534C3...

D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:
Alfonso Polo Soriano
D5C282EC2053448...

D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

DocuSigned by:
Ignacio Diezhandino Díaz de Isla
25E1B8313F1E415...

D. Ignacio Diezhandino

DocuSigned by:
Fernando martos
9961D3F5E93A48F...

D. Fernando Miguel Martos Mackow

ANEXO III. Informe del Consejo de Administración de la Sociedad en relación con el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.

ANEXO AL ACUERDO ADOPTADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN SU REUNIÓN DE 12 DE MAYO DE 2022 BAJO EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 27 DE OCTUBRE DE 2021

1. OBJETO DEL INFORME

*El presente informe se formula por el Consejo de Administración de All Iron RE I SOCIMI, S.A. (la **"Sociedad"**), en relación con el acuerdo de aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, cuya adopción está prevista por el Consejo de Administración de la Sociedad en el día de hoy.*

*El presente informe se formula en cumplimiento de los artículos 286, 296 y 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la **"Ley de Sociedades de Capital"**), por lo que se refiere al acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria, y en el artículo 308, en relación con los artículos 504 y 506, por lo que se refiere a la exclusión del derecho de suscripción preferente, con el objeto de explicar y justificar el acuerdo a adoptar por el Consejo de Administración de la Sociedad de aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente. Asimismo, se incluye el texto íntegro del acuerdo de aumento de capital social que el Consejo de Administración se propone adoptar al amparo de la autorización otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de octubre de 2021, bajo el punto noveno del orden del día.*

En virtud de lo previsto en el artículo 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital, el presente informe será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras la adopción del acuerdo de aumento de capital a que se refiere este informe.

2. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AL AMPARO DE LA CUAL SE REALIZA EL AUMENTO DE CAPITAL

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de octubre de 2021 acordó, bajo el punto noveno del Orden del Día, autorizar al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pudiera aumentar el capital de la Sociedad, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la mencionada Junta, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las acciones a emitir en aportaciones dinerarias, delegando, asimismo, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital y su Disposición Adicional Decimotercera, quedando limitada la autorización a un máximo del 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización para los aumentos de capital en que se haga uso de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Dicho acuerdo se encuentra a disposición de los accionistas de la Sociedad en la página web de la Sociedad (https://allironresocimi.es) y en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es).

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha hecho uso de la autorización prevista en el referido acuerdo de Junta General de fecha 27 de octubre de 2021 hasta la fecha.

3. *PRINCIPALES TÉRMINOS DEL AUMENTO DE CAPITAL PROPUESTO*

Al amparo de la autorización concedida por la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene previsto adoptar un acuerdo de aumento de capital, cuyos principales términos son los siguientes (el "Aumento de Capital"):

a) *Importe nominal del Aumento de Capital. El importe nominal máximo del Aumento de Capital será de 19.474.280€ y se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.947.428€ nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 10,00€ de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad.*

b) *Tipo de emisión. El tipo de emisión de las nuevas acciones será 11,50€ por acción.*

c) *Importe efectivo del Aumento de Capital. El importe efectivo del Aumento de capital (nominal más prima de emisión) será el resultante de multiplicar el número de acciones de nueva emisión por el tipo de emisión indicado (11,50€). En consecuencia, el importe efectivo máximo del Aumento de Capital será de 22.395.422€.*

d) *Naturaleza de las acciones a emitir. Las acciones de nueva emisión serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.*

e) *Derechos de las nuevas acciones. Las nuevas acciones conferirán a cada uno de sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.*

f) *Modalidad de la colocación. Las nuevas acciones se distribuirán entre inversores a través de una colocación privada realizada por la Sociedad. En todo caso, los suscriptores del Aumento de Capital deberán suscribir nuevas acciones por un importe mínimo de 100.000€. La Sociedad no tiene prevista la contratación de ninguna entidad colocadora a estos efectos.*

g) *Exclusión del derecho de suscripción preferente. Haciendo uso de la facultad expresamente otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el pasado 27 de octubre de 2021, y conforme a lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital y su Disposición Adicional Decimotercera, en atención a las exigencias del interés social y para permitir la colocación de las acciones entre los referidos inversores, se suprimirá el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.*

h) *Suscripción incompleta. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital conforme a lo previsto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital.*

i) *Solicitud de incorporación a negociación. La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en BME Growth donde cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, con sometimiento a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.*

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
TIMBRE DEL ESTADO
D. JUAN AZNAR DE LA HAZA - NOTARIO MADRID
0,15 €
GM8426455
11/2021

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En línea con la estrategia anunciada a través del documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (ahora BME Growth) publicado el 1 de septiembre de 2020, la Sociedad tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. En este sentido, el objetivo de la Sociedad es alcanzar aproximadamente 500 millones de euros de fondos propios captados para el ejercicio 2024, con el fin de destinarlo a la adquisición y arrendamiento de activos de corta y media distancia.

A este respecto, la Sociedad ha identificado diversas oportunidades de inversión que tiene la intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de allegar fondos suficientes para poder materializar dichas oportunidades. A la fecha del presente informe la Sociedad cuenta con un pipeline de activos identificado de hasta aproximadamente 160 millones de euros en diferentes fases de negociación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Accionistas puede delegar y ha delegado en el Consejo de Administración la facultad de acordar aumentos de capital hasta el límite de la mitad del capital social de la Sociedad.

La finalidad de tal delegación es dotar al Órgano de Administración de la Sociedad de la flexibilidad que es conveniente para responder con agilidad a sus necesidades financieras (conforme a las inversiones estratégicas llevadas a cabo por la Sociedad) y aprovechar las oportunidades de financiación disponibles en el mercado de capitales de una manera acorde a las exigencias requeridas y a las necesidades de la Sociedad en cada momento, todo ello de forma que se maximicen las posibilidades de llevar tales transacciones a buen término, en interés de la Sociedad, con la mayor prontitud y agilidad y sin los retrasos y costes que puede conllevar una nueva convocatoria y celebración de Junta General.

De conformidad con lo anterior, el Consejo de Administración hace uso de dicha delegación (que incluye la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas), aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 27 de octubre de 2021, acordando llevar a cabo un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, con sujeción a las limitaciones previstas en la normativa vigente y en el presente informe, por un importe efectivo máximo de 22.395.422€, contemplando la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada.

En todo caso, dicha ampliación de capital se realizará por un importe nominal y mediante la emisión de nuevas acciones por un importe igual o inferior al que resulte del 20% del capital social de la Sociedad en el momento de la referida autorización otorgada por la Junta General de Accionistas.

Por lo tanto, de cara a mantener recursos propios adecuados al negocio de la Sociedad (y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos), el Aumento de Capital tiene como objeto asegurar la captación de fondos para atender las finalidades indicadas anteriormente en el plazo más breve posible, aprovechando la actual situación favorable de la Sociedad y las ventanas actuales de los mercados de capitales, limitando al máximo el riesgo de ejecución derivado de la volatilidad que introduce los amplios plazos que implican las modalidades de colocación alternativas a la propuesta en el presente informe.

Asimismo, el Aumento de Capital permitirá aumentar la capitalización de la Sociedad, facilitará la entrada en su capital de nuevos inversores estratégicos, fortaleciendo y diversificando la base accionarial (aumentándose asimismo de este modo el denominado "free float"). Con ello, se podrá incrementar el interés del mercado por la Sociedad y ampliar el seguimiento por la comunidad de analistas, lo que redundará finalmente en la generación de valor para el accionista.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que el aumento de capital objeto del presente informe resulta conveniente para el interés social en la medida en que permitirá aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles para la Sociedad.

Por último, la Sociedad considera que en la actualidad se dan las condiciones para poder contar con un apoyo firme a un aumento de capital como el que se propone, teniendo en cuenta la existencia de inversores individuales con un marcado interés en participar en el mismo.

5. MODALIDAD DE COLOCACIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el modo más eficiente de alcanzar los objetivos que justifican el Aumento de Capital, aprovechando el interés de inversores en la Sociedad, es instrumentar la emisión de las nuevas acciones a través de una colocación privada dirigida por la Sociedad, estando justificada dicha modalidad desde un punto de vista del interés social de la Sociedad. No está prevista la contratación de ninguna entidad colocadora a estos efectos.

Las nuevas acciones del Aumento de Capital se destinarán a terceros inversores o accionistas, que tengan la consideración de inversores cualificados o estratégicos, ya sean inversores nacionales o internacionales, todo ello mediante un procedimiento de colocación privada. En todo caso, los suscriptores del Aumento de Capital deberán suscribir nuevas acciones por un importe total mínimo de 100.000€.

De acuerdo con lo previsto anteriormente, el precio o tipo de emisión quedará fijado ya de antemano, en un importe de 11,50€ por acción, en el acuerdo de aumento de capital al que se refiere el presente informe. Tal y como se detalla en el apartado 6.2 siguiente, el tipo de emisión refleja el valor razonable de la acción de la Sociedad, como es exigible de conformidad con lo previsto en el artículo 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital al excluirse el derecho de suscripción preferente.

Una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, se procederá a la ejecución del Aumento de Capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia de la colocación privada. Para mayor agilidad, se prevé delegar en los miembros del Consejo de Administración todas las facultades necesarias para determinar las condiciones del aumento de capital no previstas en el presente acuerdo, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado.

6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 308 Y 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

El aumento de capital objeto del presente informe prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, todo ello en la medida en que esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el aumento de capital por el procedimiento anteriormente descrito.

De conformidad con el régimen legal aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de la Sociedad en el que se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, se indique las personas a las que hayan de atribuirse y se especifique el valor de las acciones de la Sociedad.

A continuación se procede a analizar el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos para la ejecución de un aumento de capital como el que aquí se propone.

6.1. Justificación del Aumento de Capital desde la perspectiva del interés social

El Consejo de Administración considera que la operación de aumento de capital objeto del presente informe y la exclusión del derecho de suscripción preferente resultan plenamente conformes con los requisitos sustantivos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad y el procedimiento de colocación privada elegida para llevar a cabo dicha ampliación de capital.

Así, el interés social radica en:

a) la consecución de los objetivos descritos en el apartado 4 anterior, lo que redundará en la creación de más valor para los accionistas de la Sociedad;

b) *la entrada de nuevos inversores que refuerce la confianza del mercado en la Sociedad y en su potencial de crecimiento, sin que ello suponga una dilución excesiva de los actuales accionistas; y*

c) *la captación de recursos necesarios para la Sociedad en un periodo muy breve de tiempo a través del procedimiento de colocación elegida para llevar a cabo el Aumento de Capital (que aconseja ya de por sí la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas existentes), en contraposición a otros procedimientos menos ágiles tales como, sin limitación, posibles ofertas públicas de suscripción con derecho de preferencia de los accionistas o ampliaciones de capital que pudieran estar supeditadas a la exclusión o a la renuncia del ejercicio de cualquier derecho de suscripción preferente por la Junta o por los accionistas de la Sociedad, y pueden presentar las siguientes ventajas que aconsejen la elección de dicho procedimiento de colocación:*

- *se puede potencialmente reducir la distorsión de la cotización de las acciones de la Sociedad y la exposición de la acción a la volatilidad de los mercados;*
- *en este sentido, la volatilidad durante los últimos meses en los mercados de renta variable, unida a la situación de incertidumbre general derivada del COVID-19 y de la inestabilidad política y económica generada por la guerra de Ucrania, desaconsejan, en general, realizar captaciones de fondos propios que dejen expuesta a la Sociedad durante un período extenso de tiempo a una evolución negativa del valor de cotización de la acción;*
- *se puede potencialmente ampliar la agilidad y capacidad de reacción al apetito inversor y flexibilizar la ejecución de una ampliación de capital, permitiendo ejecutar dichas operaciones en los momentos óptimos;*
- *se reducen los costes de colocación (que son inferiores en operaciones con exclusión del derecho de preferencia a los de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente); y*
- *se facilita la distribución de las acciones entre inversores cualificados o estratégicos, lo que asimismo supone maximizar el precio de colocación de las nuevas acciones.*

Por todo lo expuesto, el Consejo de administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente que se propone resulta idónea y necesaria en las circunstancias actuales y, por tanto, se encuentra plenamente justificada, porque: (i) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (ii) el procedimiento escogido resulta idóneo y adecuado para dicho fin, también en términos de precio de emisión de las Nuevas Acciones, permitiendo acometer las inversiones descritas en el apartado 4 del presente informe al menor coste de captación de recursos posible, evitando riesgos de ejecución ligados a la exposición a plazos que, por su amplitud, introducen incertidumbres por la eventual volatilidad en los mercados; y (iii) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido, según se detalla en el apartado 6.2 siguiente.

6.2. Emisión a valor razonable y ausencia de informe de experto independiente

El artículo 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital establece que, para la adopción del acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del órgano de administración, además de la adecuación al interés social, es necesario que el importe efectivo de las nuevas acciones (entendido este como el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión) se corresponda con el valor razonable, presumiéndose que el valor razonable se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización. Asimismo, al tratarse de la primera operación de ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración haciendo uso de la autorización otorgada por la Junta General en fecha 27 de octubre de 2021, no debe, además, superar el 20% del capital social previo a la ampliación.

Tal y como se ha indicado anteriormente, el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones quedará fijado ya de antemano, en un importe de 11,50€ por acción, en el acuerdo de aumento de capital al

que se refiere el presente informe. El referido tipo o precio de emisión representa una prima del 1,50% sobre la media del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 3 meses previos a la fecha de formulación del presente informe que ha ascendido a 11,33€.

Así, siendo el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) del aumento de capital objeto del presente Informe 11,50 euros por acción, esto es un 1,50% superior al referido valor de cotización, el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales descritas y se corresponde con el valor razonable de la acción de la Sociedad a la fecha de emisión del presente informe.

Por otro lado, conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital, no se ha obtenido informe de experto independiente en relación con el aumento de capital objeto del presente informe toda vez que: (i) el Aumento de Capital se realizará en todo caso por un importe igual o inferior al 20% del capital social de la Sociedad; y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil de las acciones de la Sociedad en BME Growth, con un descuento no superior al 10% tal y como se detalla en el presente informe.

La contraprestación a realizar por los suscriptores del aumento de capital será en su integridad mediante aportaciones dinerarias.

6.3. Destinatarios del Aumento de Capital

Tal y como se ha detallado anteriormente, la Sociedad distribuirá las nuevas acciones exclusivamente entre terceros inversores o accionistas que tengan la consideración de inversores cualificados o estratégicos (que en todo caso suscriban un importe total mínimo de 100.000 euros por inversor), tanto nacionales como internacionales.

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

7. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL

Se incluye a continuación el texto íntegro del acuerdo cuya aprobación se somete al Consejo de Administración de la Sociedad:

"Aprobación de aumento de capital social por importe nominal de 19.474.280€ mediante la emisión de 1.947.428 nuevas acciones de la Sociedad de 10€ de valor nominal cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades en todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración para fijar las condiciones definitivas del aumento, para ejecutar el acuerdo y para dar nueva redacción a los Estatutos Sociales.

Al amparo de la autorización conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado día 27 de Octubre de 2021, bajo el punto noveno del Orden del Día, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda, en una o varias veces, y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esa Junta, aumentar el capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias, delegándole, asimismo, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, total o parcialmente, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con las emisiones de acciones que sean realizadas en virtud la autorización mencionada, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda por unanimidad formular el informe que queda adjunto como anexo y llevar a cabo un aumento del capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que se detallan a continuación (el **"Aumento de Capital"**):

m) **Importe nominal del Aumento de Capital.** El importe nominal máximo del Aumento de Capital será de 19.474.280€ y se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.947.428 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 10,00€ de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad existentes con anterioridad al Aumento de Capital se encuentran íntegramente desembolsadas.

El importe nominal máximo del aumento de capital representa un 20% del capital social a la fecha de celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, de 27 de octubre de 2021, en la que se aprobó la autorización al Consejo para aumentar el capital, el cual ascendía a la citada fecha a 97.371.430€, dividido en 9.737.143 acciones, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

n) **Tipo de emisión.** El tipo de emisión de las nuevas acciones será 11,50€ por acción.

El referido tipo o precio de emisión representa una prima del 1,50% sobre la media del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 3 meses previos a la fecha del presente acuerdo que ha ascendido a 11,33€.

Así, siendo el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital 11,50 euros por acción, esto es un 1,50% superior al referido valor de cotización, el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales aplicables y se corresponde con el valor razonable de la acción de la Sociedad a la fecha del presente acuerdo.

Conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital, no se ha obtenido informe de experto independiente en relación con el aumento de capital objeto del presente informe toda vez que: (i) el Aumento de Capital se realizará en todo caso por un importe igual o inferior al 20% del capital social de la Sociedad; y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil de las

acciones de la Sociedad en BME Growth, con un descuento no superior al 10% tal y como se detalla anteriormente.

o) **Importe efectivo del Aumento de Capital.** El importe efectivo del Aumento de capital (nominal más prima de emisión) será el resultante de multiplicar el número de acciones de nueva emisión por el tipo de emisión indicado (11,50€). En consecuencia, el importe efectivo máximo del Aumento de Capital será de 22.395.422€.

p) **Naturaleza de las nuevas acciones.** Las acciones de nueva emisión serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

q) **Derechos de las nuevas acciones.** Las nuevas acciones conferirán a cada uno de sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

r) **Exclusión del derecho de suscripción preferente.** Haciendo uso de la facultad expresamente otorgada por la Junta General de Accionistas el pasado 27 de octubre de 2021, y conforme a lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, en atención a las exigencias del interés de social, se suprime el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

s) **Destinatarios de las nuevas acciones.** Las nuevas acciones del Aumento de Capital se destinarán a terceros inversores o accionistas, que tengan la consideración de inversores cualificados o estratégicos, ya sean inversores nacionales o internacionales, todo ello mediante un procedimiento de colocación privada realizado por la Sociedad. En todo caso, los suscriptores del Aumento de Capital deberán suscribir nuevas acciones por un importe total mínimo de 100.000€.

t) **Suscripción y desembolso.** La suscripción y desembolso del tipo de emisión de las nuevas acciones tendrá lugar por los inversores tras la finalización del procedimiento de colocación privada referido en el apartado anterior. Los inversores dispondrán de un plazo de 5 días hábiles para proceder al desembolso de las nuevas acciones en la cuenta que sea notificada por la Sociedad.

Las nuevas acciones que se emitan serán íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

u) **Suscripción incompleta.** Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital conforme a lo previsto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital.

v) **Ejecución del Aumento de Capital y modificación de Estatutos Sociales.** El Consejo de Administración de la Sociedad (o, por sustitución, cualquiera de las personas específicamente designadas al efecto en el apartado (l) siguiente) fijará los términos definitivos del Aumento de Capital y declarará el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del correspondiente artículo de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 167 del Reglamento del Registro Mercantil, el Consejo de Administración (o, por sustitución, las personas específicamente designadas al efecto en el apartado (l) siguiente) señalará asimismo la cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la Junta General de Accionistas para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer.

w) **Solicitud de incorporación a negociación.** Se solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas en virtud del Aumento de Capital en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, donde cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en

circulación, con sometimiento a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

x) **Delegación de facultades**. Sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento ya existente, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad facultar a todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o procedentes en relación con el presente acuerdo, incluyendo su interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo. En particular, y a título meramente ilustrativo, cualquiera de las personas mencionadas anteriormente podrá realizar las siguientes actuaciones:

i. dejar sin efecto el Aumento de Capital ante el cambio sustancial de las condiciones de mercado o por cualquier otra causa relevante a su juicio;

ii. fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto en este acuerdo y de conformidad con sus términos y condiciones y, en concreto, determinar el número de acciones que sean efectivamente ofrecidas para la suscripción y el importe efectivo del Aumento de Capital;

iii. declarar cerrado el Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución total o parcial del Aumento de Capital, y, en caso de suscripción incompleta del Aumento de Capital, determinar el importe efectivo final del Aumento de Capital y el número de acciones suscritas, otorgando cuantos documentos públicos o privados sean convenientes para la ejecución del mismo;

iv. modificar el artículo de los Estatutos Sociales referido al capital social, adaptándolo a la nueva cifra que resulte en función del número de acciones suscritas, así como, en general, modificar cualesquiera otras disposiciones estatutarias que lo requieran, adaptándolas a la nueva cifra de capital resultante y al número total de acciones en circulación;

v. realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), BME, Iberclear y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener, en su caso, la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital;

vi. seleccionar y designar a las entidades participantes en el Aumento de Capital, ya sea como agentes o asesores legales o financieros y suscribir los contratos y documentos que sean necesarios o convenientes a tal efecto;

vii. negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes en relación con el Aumento de Capital conforme a la práctica habitual en este tipo de operaciones, así como aquéllos otros contratos y acuerdos que sean convenientes para el mejor fin del Aumento de Capital, incluyendo contratos de suscripción con inversores;

viii. seleccionar y designar al banco agente que participará en el Aumento de Capital y suscribir con dicha entidad los documentos y contratos que sean necesarios o convenientes a tal efecto;

ix. solicitar la incorporación a negociación oficial en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de las nuevas acciones que, en su caso, se emitan por la Sociedad en el Aumento de Capital, así como redactar y presentar ante BME todos los documentos que fueran necesarios para la incorporación a negociación incluyendo, entre otros, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, asumiendo la responsabilidad por su contenido;

x. realizar los actos, presentar las solicitudes, suscribir los documentos y llevar a cabo las actuaciones que se precisen para la plena efectividad y cumplimiento del presente acuerdo, así como para que, sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento existente para elevar a público los acuerdos sociales, comparecer ante Notario y otorgar la

correspondiente escritura de aumento de capital y modificación del artículo de los Estatutos Sociales referido al capital social de la Sociedad y, en su caso, para subsanar y aclarar este acuerdo en los términos que sean necesarios para lograr su plena inscripción en el Registro Mercantil, incluso solicitando la inscripción parcial del mismo; y

xi. en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin y la completa inscripción en el Registro Mercantil del Aumento de Capital."

En Madrid, a 12 de mayo de 2022