

A BME GROWTH

Madrid, 30 de octubre de 2020

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
2. Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
3. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 de la Sociedad.

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

Atentamente,

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

Informe de Revisión Limitada

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2020



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos intermedios consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME MTF Equity (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/18872 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)



Firmado digitalmente por 51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO
GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.10.30 12:02:18 +01'00'

Fernando Gonzalez Cuervo

30 de octubre de 2020

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2020**

(Expresado en euros)

| ACTIVO | Notas | 30/06/2020 (*) | 31/12/2019 |
|---|--------------|-----------------------|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 74.511.884 | 71.976.757 |
| Inmovilizado intangible | | 61 | 97 |
| Inversiones inmobiliarias | 5 | 74.261.653 | 71.726.450 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas | 6 | 59.380 | 59.500 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 6 | 190.427 | 190.348 |
| Activos por Impuesto diferido | | 362 | 362 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 12.357.482 | 9.211.336 |
| Existencias | 7 | 59.121 | 214.121 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | | |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 6 | 313.846 | 340.425 |
| Créditos con las Administraciones Públicas | | 409.862 | 416.354 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 6 | 1.476.166 | 1.787.074 |
| Otros activos corrientes | 6 | 28.016 | 28.331 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 8 | 10.070.471 | 6.425.031 |
| TOTAL ACTIVO | | 86.869.365 | 81.188.093 |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas | 30/06/2020 (*) | 31/12/2019 |
|---|--------------|-----------------------|-------------------|
| PATRIMONIO NETO | | 64.469.715 | 58.800.700 |
| Fondos propios | | 65.340.792 | 58.799.487 |
| Capital | 9.1 | 57.182.200 | 51.039.194 |
| Reservas y resultados de ejercicios anteriores | 9.2 | 7.760.292 | 697.687 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | | 398.300 | 7.062.606 |
| Diferencias de conversión | | (871.077) | 1.213 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 21.328.572 | 20.595.901 |
| Deudas a largo plazo | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 10 | 21.115.433 | 20.380.846 |
| Otros pasivos financieros | 10 | 213.139 | 215.055 |
| PASIVO CORRIENTE | | 1.071.078 | 1.791.492 |
| Deudas a corto plazo | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 10 | 515.182 | 169.084 |
| Otros pasivos financieros | 10 | 136.599 | 14.056 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | | |
| Proveedores y acreedores varios | 10 | 202.070 | 169.992 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 10 | 217.227 | 1.327.852 |
| Deudas con las Administraciones Públicas | | - | 110.508 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 86.869.365 | 81.188.093 |

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Cuenta de resultados intermedia consolidada
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**
(Expresada en euros)

| | Notas | 30/06/2020 (*) | 30/06/2019 (*) |
|---|-------------|-----------------|------------------|
| Operaciones continuadas | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | | | |
| Ingresos por arrendamientos | 11.1 | 645.886 | 462.881 |
| Otros ingresos de explotación | | 93 | 22 |
| Gastos de personal | 11.2 | - | (114.221) |
| Otros gastos de explotación | | | |
| Servicios exteriores | 11.3 | (530.874) | (358.588) |
| Tributos | | (46.244) | (245.035) |
| Amortización del inmovilizado | 5 | - | (25.367) |
| Otros resultados | | 2.057 | 2.359 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 70.918 | (277.949) |
| Ingresos financieros | | | |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 7.539 | 3.231 |
| Gastos financieros | | | |
| Por deudas con terceros | 11.4 | (65.031) | (25.374) |
| Diferencias de cambio | | (75) | 492 |
| Beneficios en combinaciones de negocios | 4 | - | 4.545.000 |
| RESULTADO FINANCIERO | | (57.567) | 4.523.349 |
| Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias | | | |
| | 5 | 390.617 | (728.567) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 403.967 | 3.516.833 |
| Impuestos sobre beneficios | | (5.666) | (9) |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | | 398.300 | 3.516.824 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | | | |
| | | 398.300 | 3.516.824 |
| Resultado del ejercicio atribuido a socios externos | | | |
| | | - | - |
| RESULTADO POR ACCIÓN | | | |
| Resultado básico por acción | | 0,07 | 0,09 |

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado del resultado global intermedio consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

(Expresado en euros)

| | Notas | 30/06/2020 (*) | 30/06/2019 (*) |
|---|-------|----------------|------------------|
| Resultado consolidado del ejercicio | | 398.300 | 3.516.824 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado | | - | - |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado | | - | - |
| Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada | | - | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos | | 398.300 | 3.516.824 |

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**
(Expresado en euros)

| | Capital (Nota 9.1) | Reservas y resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad | Diferencias de conversión (Nota 9.3) | Total |
|--|-----------------------|--|--|--|-------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2019 | 11.442.438 | (1.087) | 718.513 | - | 12.159.864 |
| Ingresos y gastos consolidados reconocidos: | - | - | 3.516.824 | - | 3.516.824 |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | 718.513 | (718.513) | - | - |
| Aumentos (reducciones) de capital (Nota 9.1) | 29.465.756 | - | - | - | 29.465.756 |
| Dividendos | - | (19.741) | - | - | (19.741) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (20.891) | (20.891) |
| Saldo al 30 de junio de 2019 (*) | 40.908.194 | 697.687 | 3.516.824 | (20.891) | 45.101.814 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | 51.039.194 | 697.687 | 7.062.606 | 1.213 | 58.800.700 |
| Ingresos y gastos consolidados reconocidos: | - | - | 398.300 | - | 398.300 |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | 7.062.606 | (7.062.606) | - | - |
| Aumentos (reducciones) de capital (Nota 9.1) | 6.143.006 | - | - | - | 6.143.006 |
| Dividendos | - | - | - | - | - |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (872.289) | (872.289) |
| Saldo al 30 de junio de 2020 (*) | 57.182.200 | 7.760.292 | 398.300 | (871.077) | 64.469.715 |

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

(Expresado en euros)

| | 30/06/2020 (*) | 30/06/2019 (*) |
|---|--------------------|---------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | 403.967 | 3.516.834 |
| Ajustes del resultado | | |
| Amortización del inmovilizado | - | 25.367 |
| Ingresos financieros | (7.539) | (3.231) |
| Gastos financieros | 65.031 | 25.374 |
| Beneficio por combinación de negocio | - | (4.545.000) |
| Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias | (390.617) | 728.567 |
| Cambios en el capital corriente | | |
| Existencias | 155.000 | 4.355.347 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | 80.611 | (106.144) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | (1.147.505) | (198.088) |
| Otros activos y pasivos no corrientes | 95.920 | (913) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | |
| Pagos de intereses | (16.208) | (22.143) |
| Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios | (5.666) | (9) |
| Otros pagos (cobros) | 75 | (492) |
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación | (766.930) | 3.775.470 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Pagos por inversiones | | |
| Inversiones inmobiliarias | (3.072.337) | (5.998.020) |
| Otros activos financieros | 310.869 | (19.960.019) |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | (2.761.468) | (25.958.039) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | |
| Emisión de instrumentos de patrimonio | 6.143.006 | 29.465.756 |
| Cobro/(pago) Dividendos | - | (19.741) |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros | | |
| Emisión | 1.502.505 | 7.436 |
| Deudas con entidades de crédito | (454.093) | (74.492) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | 7.191.418 | 29.378.959 |
| Variación en tipo de cambio | (17.581) | (20.409) |
| AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | 3.645.440 | 7.175.980 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 6.425.031 | 1.612.739 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 10.070.471 | 8.788.719 |

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

All Iron RE I Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada el 11 de octubre de 2017, por un período de tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada ante al Ilustre Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de octubre de 2017 en el tomo nº 36.496, folio 90, sección 8, hoja M-655592.

El 28 de junio de 2019 la Sociedad cambió su denominación social a All Iron RE I Socimi, S.A. mediante aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas.

A 30 de junio de 2020, su domicilio social se encuentra en la calle María de Molina 54, en Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1).

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI, o la norma que la sustituya. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC o la norma que sustituya en el futuro.

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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

La moneda funcional de la Sociedad es el euro, la cual corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

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 30 de junio 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 | Euro |

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante y la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes Estados Financieros Consolidados.

La sociedad con fecha 20 de marzo de 2019 firmó un contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestión, S.L. Las comisiones pactadas en dicho contrato, son las siguientes:

- Comisión de gestión: La Comisión de Gestión será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

- Comisión por desempeño: La Comisión por Desempeño será un importe equivalente al mayor entre:
 - 10% de carry con Full Catch up de los activos en rentabilidad de la Sociedad cuando en su conjunto superen el 5% de rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (Equity) realizada en dichos activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos, incluso cuando dichos activos no estén en explotación.
 - 20% de carry con full Catch up de todos los activos en cartera con un Hurdle del 5% sobre rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (Equity) realizada en todos los activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos. Y un 30% de carry a partir del 8% de rentabilidad.

A 30 de junio de 2020 no se ha dotado ninguna provisión asociada a la potencial comisión por desempeño que se pueda devengar durante el ejercicio 2020.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

1.1 Régimen SOCIMI

El 25 de septiembre de 2018, los administradores de la Sociedad, aprobaron solicitar el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 25 de septiembre de 2018.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, el Accionista Único de Dwow Hostelier, S.L.U. aprobó solicitar el acogimiento al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 23 de septiembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow Hostelier, S.L.U. se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2018 y la sociedad dependiente mencionada lo aplica desde el ejercicio 2019.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
 - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

- 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.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

A fecha de formulación de estos estados financieros intermedios la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes Dwow y Tordai cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de All Iron RE I Socimi, S.A. del ejercicio 2019, formuladas por sus administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2020.

Las cuentas anuales individuales del resto de sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y serán formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2020.

Tal y como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 19 de febrero de 2019, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la fecha de primera aplicación de las NIIF-UE adoptada para la elaboración de los presentes estados financieros resumidos consolidados ha sido el 19 de febrero de 2019.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallada en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2020 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2019 se presentan solo a efectos comparativos.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020****2.2.1 Adopción de las Normas de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2020**

Durante el primer semestre de 2020 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

| Normas, Modificaciones e interpretaciones | Descripción | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---|--|---|
| Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad" | Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual. | 1 de enero de 2020 |
| Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de los Tipos de interés de Referencia | Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia | 1 de enero de 2020 |
| Modificaciones a la NIIF 3, Definición de negocio | Clarificaciones a la definición de negocio | 1 de enero de 2020 |
| Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas | Modificaciones para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19 | 1 de junio de 2020 (*) |

(*) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, hayan dejado de aplicarse.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2020

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2020, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| Normas, Modificaciones e interpretaciones | Descripción | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|--|--|---|
| NIIF 17 Contratos de seguros | Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. | 1 de enero de 2021 |
| Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes | Clasificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes | 1 de enero de 2023 (*) |

(*) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2023 (Borrador de modificación de 3 de junio de 2020)

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo, los Administradores del Grupo 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).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 5).
- 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 Nota 4).
- Impuesto sobre beneficios.

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidados y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5 Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido las siguientes:

- a) Los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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). 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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

- 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.

Al 30 de junio de 2020 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

3. 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.

- a) Información por área geográfica

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos. Los activos del segmento se determinan en base a la ubicación geográfica de los mismos.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de las inversiones inmobiliarias por áreas geográficas:

| (Euros) | 30/06/2020 | | 31/12/2019 | |
|---------------------|---------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | Inversiones inmobiliarias | % | Inversiones inmobiliarias | % |
| Comunidad de Madrid | 3.880.000 | 5% | 3.870.000 | 5% |
| Vitoria | 17.960.000 | 24% | 16.700.000 | 23% |
| Valencia | 27.950.000 | 38% | 27.890.000 | 39% |
| San Sebastián | 5.260.000 | 7% | 5.490.000 | 8% |
| Córdoba | 1.530.000 | 2% | 1.520.000 | 2% |
| Bilbao | 2.738.796 | 4% | 776.450 | 1% |
| Budapest | 14.942.857 | 20% | 15.480.000 | 22% |
| Total | 74.261.653 | 100% | 71.726.450 | 100% |

4. COMBINACIONES DE NEGOCIOS**Ejercicio 2020**

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no ha llevado a cabo combinaciones de negocio.

Ejercicio 2019Adquisición de Dwow Hostelier, S.L.U.

El 28 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha realizado la compraventa del 100% de las acciones de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. por un importe de 3.200 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

| (Miles de Euros) | Valor en libros | Ajuste de valor razonable | Valor de mercado reconocido en la adquisición |
|--|-----------------|---------------------------|---|
| Inversiones inmobiliarias | 2.177 | 3.313 | 5.490 |
| Inversiones en empresas asociadas | 59 | - | 59 |
| Existencias | 8 | - | 8 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 529 | - | 529 |
| Periodificaciones a corto plazo | 3 | - | 3 |
| Tesorería | 393 | - | 393 |
| Total Activo | 3.169 | 3.313 | 6.482 |
| Deudas a largo plazo | (555) | - | (555) |
| Deudas a corto plazo | (23) | - | (23) |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | (132) | - | (132) |
| Total Pasivo | (710) | - | (710) |
| Total activos netos a valor de mercado | 2.459 | 3.313 | 5.772 |

En el momento de la adquisición, Dwow era titular, de un edificio explotado como Hostel en San Sebastián.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

El ajuste por valor razonable, viene explicado por la valoración a mercado realizada por Savills Aguirre Newman del activo de San Sebastián, activo en propiedad de la Sociedad Dwow Hostelier S.L.U. en el momento de la adquisición de esta Sociedad.

Adquisición de Tordai es Tarsai

El 19 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante realizó la compraventa del 100% de las participaciones de la sociedad Tordai es Tarsai KFT por un importe de 11.035 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

| (Miles de Euros) | Valor en libros | Ajuste de valor razonable | Valor de mercado reconocido en la adquisición |
|--|-----------------|---------------------------|---|
| Inversión Inmobiliaria | 5.335 | 10.145 | 15.480 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 36 | - | 36 |
| Tesorería | 96 | - | 96 |
| Total Activo | 5.467 | 10.145 | 15.612 |
| Otros pasivos financieros | (2.529) | - | (2.529) |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | (75) | - | (75) |
| Total Pasivo | (2.604) | | (2.604) |
| Total activos netos a valor de mercado | 2.863 | 10.145 | 13.008 |

En el momento de la adquisición, Tordai era titular de un solar en Budapest sito en la calle Dohany.

El ajuste por valor razonable, viene explicado por la valoración a mercado realizada por Savills Aguirre Newman del activo de Budapest, activo en propiedad de la Sociedad Tordai es Tarsai en el momento de la adquisición de esta Sociedad.

Como resultado de las adquisiciones anteriores, se generó un beneficio de 4.545 miles de euros que se contabilizó en la cuenta de resultados consolidada.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

| Inversión inmobiliaria | Ubicación | Euros | |
|------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Apartamentos 4 torres | Calle Matilde Ilandia 22, Madrid | 3.880.000 | 3.870.000 |
| Hotel Gasteiz (**) | Avenida de Gasteiz 45, Vitoria | 17.960.000 | 16.700.000 |
| Edificio Valencia (**) | Avenida del Oeste 48, Valencia | 27.950.000 | 27.890.000 |
| Koisi Hostel | Paseo Heriz 38, San Sebastián | 5.260.000 | 5.490.000 |
| Budapest (**) | Calle Dohany 10, Budapest | 14.942.857 | 15.480.000 |
| Edificio Córdoba (**) | Calle Santa Marta 9-11, Córdoba | 1.530.000 | 1.520.000 |
| Local Bilbao (**) | Alameda de recalde 1, Bilbao | 1.978.796 | 776.450 |
| Suelo Bilbao (**) | Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao | 760.000 | - |
| TOTAL | | 74.261.653 | 71.726.450 |

(**) Hotel en desarrollo.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

| (Euros) | 31/12/2019 | Altas | Traspasos | Diferencias de conversión (Nota 9.3) | Cambios en Valor razonable | 30/06/2019 |
|------------------------|-------------------|------------------|-----------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Activos en explotación | 9.360.000 | - | - | - | (220.000) | 9.140.000 |
| Activos en desarrollo | 62.366.450 | 3.038.814 | - | (894.228) | 610.617 | 65.121.653 |
| TOTAL | 71.726.450 | 3.038.814 | - | (894.228) | 390.617 | 74.261.653 |

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

El resto de las altas del semestre 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 detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

| (Euros) | 31/12/18 (*) | Altas | Traspasos | Combinación de negocios (Nota 4) | Cambios en Valor razonable | 31/12/19 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------|----------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Activos en explotación | 3.710.000 | - | - | 5.490.000 | 160.000 | 9.360.000 |
| Activos en desarrollo | 12.780.000 | 30.186.450 | - | 15.480.000 | 3.920.000 | 62.366.450 |
| TOTAL | 16.490.000 | 30.186.450 | - | 20.970.000 | 4.080.000 | 71.726.450 |

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1).

Las altas por combinación de negocios del ejercicio 2018 corresponden a la formación del Grupo All Iron durante 2019 (ver Nota 1 y 4).

El 5 de septiembre 2019 All Iron ha adquirido por 25.000.000 euros un inmueble sito en la calle Avenida del Oeste 48, Valencia. El activo está valorado en 27.890.000 euros.

El 15 de noviembre de 2019 la sociedad ha adquirido por 500.000 euros un inmueble situado en la calle Alameda de Recalde 1, Bilbao. El activo está valorado en 776.450 euros.

El 21 de noviembre de 2019 la Sociedad dependiente Dwow ha adquirido por 1.400.000 euros dos inmuebles sitios en la corredera de Santa Marta nº 9 y 11 de Córdoba. El activo está valorado en 1.520.000 euros.

Al 30 de junio de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 20.611 miles de euros (20.549 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Todos los inmuebles disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

Desglose sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las siguientes notas:

- Inversiones inmobiliarias.

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 30 de junio de 2020:

| Ejercicio 2020 | Fecha de valoración | Valoración de valor razonable utilizada (Euros) | | | |
|--|---------------------|---|---|--|--|
| | | 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 | | | | | |
| | 30/06/20 | 9.140.000 | - | - | 9.140.000 |
| | 30/06/20 | 65.121.653 | - | - | 65.121.653 |

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

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2019:

| Ejercicio 2019 | Fecha de valoración | Valoración de valor razonable utilizada (Euros) | | | |
|--|---------------------|---|---|--|--|
| | | 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 | | | | | |
| | 31/12/19 | 9.360.000 | - | - | 9.360.000 |
| | 31/12/19 | 62.336.450 | - | - | 62.366.450 |

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2019.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

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:

| 30 de junio de 2020 | Tasa de descuento | Yield netas de salida |
|----------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Inmuebles en explotación | 7%-8% | 5,5%-6,5% |
| Inmuebles en Desarrollo | 8,5%-11% | 6,5%-7% |

| 31 de diciembre de 2019 | Tasa de descuento | Yield netas de salida |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Inmuebles en explotación | 7%-8% | 5,5%-6,5% |
| Inmuebles en Desarrollo | 9% | 6,5% |

La variación de un cuarto de punto porcentual en las “yield” netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo:

| 30 de junio de 2020 | Valor RICS | -0,25% en Yield netas de salida | +0,25% en Yield netas de salida |
|---|-------------------|--|--|
| Apartamentos Cuatro Torres | 3.880.000 | 4.000.000 | 3.770.000 |
| Koisi Hostel | 5.260.000 | 5.380.000 | 5.150.000 |
| Alojamientos en Explotación | 9.140.000 | 9.380.000 | 8.920.000 |
| Apartamentos Gasteiz | 17.960.000 | 18.490.000 | 17.480.000 |
| Edificio Valencia | 27.950.000 | 28.860.000 | 27.110.000 |
| Hostel - Córdoba - Santa Marta | 1.530.000 | 1.600.000 | 1.470.000 |
| Apartamentos - Bilbao - Calle Vitoria - Gasteiz | 760.000 | 780.000 | 740.000 |
| Alojamientos en Desarrollo/Construcción | 48.200.000 | 49.730.000 | 46.800.000 |

| 31 de diciembre de 2019 | Valor RICS | -0,25% en Yield netas de salida | +0,25% en Yield netas de salida |
|--|-------------------|--|--|
| Apartamentos Cuatro Torres | 3.870.000 | 3.990.000 | 3.760.000 |
| Koisi Hostel | 5.490.000 | 5.610.000 | 5.370.000 |
| Alojamientos en Explotación | 9.360.000 | 9.600.000 | 9.130.000 |
| Apartamentos Gasteiz | 16.700.000 | 17.200.000 | 16.230.000 |
| Edificio Valencia | 27.890.000 | 28.800.000 | 27.050.000 |
| Alojamientos en Desarrollo/Construcción | 44.590.000 | 46.000.000 | 43.280.000 |

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:

| 30 de junio de 2020 | Valor RICS | -0,5% en Yield netas de salida | +0,5% en Yield netas de salida |
|---|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Apartamentos Cuatro Torres | 3.880.000 | 4.030.000 | 3.730.000 |
| Koisi Hostel | 5.260.000 | 5.460.000 | 5.070.000 |
| Alojamientos en Explotación | 9.140.000 | 9.490.000 | 8.800.000 |
| Apartamentos Gasteiz | 17.960.000 | 18.820.000 | 17.140.000 |
| Edificio Valencia | 27.950.000 | 29.340.000 | 26.630.000 |
| Hostel - Córdoba - Santa Marta | 1.530.000 | 1.640.000 | 1.430.000 |
| Apartamentos - Bilbao - Calle Vitoria - Gasteiz | 760.000 | 800.000 | 720.000 |
| Alojamientos en Desarrollo/Construcción | 48.200.000 | 50.600.000 | 45.920.000 |

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

| 31 de diciembre de 2019 | Valor RICS | -0,5% en Yield netas de salida | +0,5% en Yield netas de salida |
|--|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Apartamentos Cuatro Torres | 3.870.000 | 4.020.000 | 3.720.000 |
| Koisi Hostel | 5.490.000 | 5.690.000 | 5.290.000 |
| Alojamientos en Explotación | 9.360.000 | 9.710.000 | 9.010.000 |
| Apartamentos Gasteiz | 16.700.000 | 17.510.000 | 15.910.000 |
| Edificio Valencia | 27.890.000 | 29.280.000 | 26.570.000 |
| Alojamientos en Desarrollo/Construcción | 44.590.000 | 46.790.000 | 42.480.000 |

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

| (Euros) | Valores representativos de deuda | | Créditos, derivados y otros | | Total | |
|--|---|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Activos financieros a largo plazo | | | | | | |
| Préstamos y partidas a cobrar | 59.380 | 59.500 | 190.427 | 190.348 | 249.807 | 249.848 |
| | <u>59.380</u> | <u>59.500</u> | <u>190.427</u> | <u>190.348</u> | <u>249.807</u> | <u>249.848</u> |
| Activos financieros a corto plazo | | | | | | |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | 1.818.028 | 2.155.830 | 1.818.028 | 2.155.830 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1.818.028</u> | <u>2.155.830</u> | <u>1.818.028</u> | <u>2.155.830</u> |
| TOTAL | 59.380 | 59.500 | 2.008.455 | 2.346.178 | 2.067.835 | 2.405.678 |

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del estado de situación financiera resumido consolidado:

| (Euros) | Valores representativos de deuda | | Créditos, derivados y otros | | Total | |
|--|---|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Activos financieros a largo plazo | | | | | | |
| Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6.2) | 59.380 | 59.500 | 190.427 | 190.348 | 249.807 | 249.848 |
| | <u>59.380</u> | <u>59.500</u> | <u>190.427</u> | <u>190.348</u> | <u>249.807</u> | <u>249.848</u> |
| Activos financieros a corto plazo | | | | | | |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 6.1) | - | - | 313.846 | 340.425 | 313.846 | 340.425 |
| Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6.2) | - | - | 1.476.166 | 1.787.074 | 1.476.166 | 1.787.074 |
| Otros activos corrientes | - | - | 28.016 | 28.331 | 28.016 | 28.331 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1.818.028</u> | <u>2.155.830</u> | <u>1.818.028</u> | <u>2.155.830</u> |
| TOTAL | 59.380 | 59.500 | 2.008.455 | 2.346.178 | 2.067.835 | 2.405.678 |

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020****6.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Clientes | 184.952 | 211.531 |
| Facturas pendientes de formalizar | 128.894 | 128.894 |
| TOTAL | 313.846 | 340.425 |

El saldo de facturas pendientes de formalizar corresponde en su mayoría con la factura pendiente de emitir al cierre del ejercicio por la renta variable devengada en el último trimestre del ejercicio 2019 por el arrendamiento del Koisí Hostel.

6.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inversiones financieras a largo plazo | | |
| Inversiones financieras en empresas asociadas | 59.380 | 59.500 |
| Fianzas | 190.427 | 190.348 |
| TOTAL | 249.807 | 249.848 |
| Inversiones financieras a corto plazo | | |
| Depósitos | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Créditos a corto plazo | (23.834) | 287.074 |
| TOTAL | 1.476.166 | 1.787.074 |

Las inversiones financieras en empresas asociadas se deben básicamente a la participación en una Sociedad de Garantía recíproca que ha avalado los préstamos hipotecarios formalizados en la Sociedad Dwow Hostelier.

Las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos del edificio de Vitoria y Valencia.

Al 30 de junio de 2020, dentro de los depósitos a corto plazo se incluyen 1.500.000 euros de un depósito constituido en el Banco Santander.

7. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Anticipos a proveedores | 59.121 | 214.121 |
| TOTAL | 59.121 | 214.121 |

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

En el ejercicio 2020 existen anticipos a proveedores por importe de 59 miles de euros (214 miles de euros en 2019). Durante el ejercicio 2020 se dieron de baja 155 miles de euros, activadas en las inversiones inmobiliarias (nota 5), correspondientes al depósito de arras realizado por la compraventa de una finca en la calle Alameda de Recalde número 1 de Bilbao, contigua a la finca que se compró en noviembre de 2019.

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 30 de junio de 2020 es 10.070.471 euros (6.425.031 euros a 31 de diciembre de 2019). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

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 2017 el capital de la Sociedad dominante estaba compuesto por 3.000 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 16 de octubre de 2018, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.102.240 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de los créditos de los que son titulares All Iron Portfolio 2017, S.L. (945.858 euros), Ander Michelena Llorente (945.858 euros) y Langarica, S.A. (210.524 euros).

El 30 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 2.559.420 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una suscribiéndose por parte de All Iron Portfolio 2017, S.L. (1.151.739 euros), Ander Michelena Llorente (1.151.739 euros) y Langarica, S.A. (255.942 euros). Las acciones se encuentran inscritas y totalmente desembolsadas al 31 de diciembre de 2018.

El 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante aprobó la ampliación de capital de 6.777.778 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una por parte de All Iron Portfolio 2017, S.L. (2.150.000 euros), Ander Michelena Llorente (2.150.000 euros), Langarica, S.A. (477.778 euros) y Derlian, S.L. (2.000.000 euros). Dichas participaciones sociales han sido totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2018 e inscritas en el Registro Mercantil el 22 de enero de 2019.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 26.915.756 acciones de 1 euros de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos. Dicha ampliación ha sido inscrita en el registro mercantil con fecha 4 de septiembre de 2019.

Asimismo, con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad dominante aprobó una nueva ampliación de capital por importe de 40.000.000 de acciones a 1 euro de valor por acción, de las cuales se suscribieron 12.681.000 acciones. Dichas acciones fueron totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2019. Dicha ampliación fue inscrita en el registro mercantil con fecha 13 de diciembre de 2019.

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.

Por tanto, al 30 de junio de 2020, el capital social estaba compuesto por 5.718.220 acciones de 10 euro de valor nominal ascendiendo a 57.182.200 euros (51.039.194 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, ascendiendo a 51.039.194 euros en 2019).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 30 de junio de 2020, es el siguiente:

| Accionista | % |
|-------------------------------|-------------|
| Langarica, S.A. | 8,7% |
| ALL IRON PORTFOLIO 2017, S.L. | 7,4% |
| Ander Michelena | 7,4% |
| Markline Limited | 7,0% |
| Talaia Project, S.L. | 5,3% |
| Resto de accionistas | 64,2% |
| Total | 100% |

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 31 de diciembre de 2019, era el siguiente:

| Accionista | % |
|-------------------------------|-------------|
| Langarica, S.A. | 9,8% |
| ALL IRON PORTFOLIO 2017, S.L. | 8,3% |
| Ander Michelena | 8,3% |
| Markline Limited | 7,8% |
| Resto de accionistas | 65,7% |
| Total | 100% |

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020****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 al 31/12/19 | Distribución de resultados | Saldo al 30/06/2020 |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Reserva legal | 2.193 | - | 2.193 |
| Reservas de sociedades consolidadas | - | - | - |
| Reservas voluntarias | - | - | - |
| Resultados de ejercicios anteriores | 695.494 | 7.062.606 | 7.758.100 |
| TOTAL | 697.687 | 7.062.606 | 7.760.292 |

| (Euros) | Saldo al 31/12/18 (*) | Distribución de resultados | Saldo al 31/12/19 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Reserva legal | 2.193 | - | 2.193 |
| Reservas de sociedades consolidadas | - | - | - |
| Reservas voluntarias | - | - | - |
| Resultados de ejercicios anteriores | (1.087) | 696.579 | 695.494 |
| TOTAL | 1.106 | 696.579 | 697.687 |

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

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 distributable 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.

9.3 Diferencias de conversión

El aumento de las diferencias de conversión en el primer semestre de 2020 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 5).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020****10. PASIVOS FINANCIEROS**

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

| (Euros) | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Pasivos financieros a largo plazo | | | | | | |
| Préstamos y créditos | 21.115.433 | 20.380.846 | - | - | 21.115.433 | 20.380.846 |
| Fianzas | - | - | 213.139 | 215.055 | 213.139 | 215.055 |
| | <u>21.115.433</u> | <u>20.380.846</u> | <u>213.139</u> | <u>215.055</u> | <u>21.328.572</u> | <u>20.595.901</u> |
| Pasivos financieros a corto plazo | | | | | | |
| Préstamos y créditos | 515.182 | 169.084 | 555.896 | 1.511.900 | 1.071.078 | 1.680.984 |
| | <u>515.182</u> | <u>169.084</u> | <u>555.896</u> | <u>1.511.900</u> | <u>1.071.078</u> | <u>1.680.984</u> |
| TOTAL | 21.630.615 | 20.549.930 | 769.034 | 1.726.955 | 22.399.649 | 22.276.885 |

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del estado de situación financiera resumido consolidado:

| (Euros) | Nota | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Pasivos financieros a largo plazo | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 10.1 | 21.115.433 | 20.380.846 |
| Otros pasivos financieros | 10.2 | 213.139 | 215.055 |
| | | <u>21.328.572</u> | <u>20.595.901</u> |
| Pasivos financieros a corto plazo | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 10.1 | 515.182 | 169.084 |
| Otros pasivos financieros | 10.2 | 136.599 | 14.056 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 10.3 | 419.297 | 1.497.844 |
| | | <u>1.071.078</u> | <u>1.680.984</u> |
| TOTAL | | 22.399.649 | 22.276.885 |

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 30 de junio de 2020 es el siguiente:

| (Euros) | Importe pendiente de pago | | Vencimiento | Tipo de interés | Gastos financieros devengados | |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------|-----------------|-------------------------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | | | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
| Ejercicio 2020: | | | | | | |
| Préstamos hipotecarios: | | | | | | |
| Caja Rural de Navarra | 1.898.756 | 1.929.529 | 04/10/2043 | 2.25% | 21.563 | 18.563 |
| Banco Santander | 12.500.000 | 12.500.000 | 05/09/2029 | 2.40% | 178.446 | 153.125 |
| CaixaBank | 160.000 | 170.000 | 01/01/2028 | 2.00% | 838 | 938 |
| Bankoa | - | 64.286 | 01/08/2032 | 2.00% | - | 413 |
| Bankoa | - | 343.089 | 01/08/2032 | 2.00% | - | 2.206 |
| | | | | Euribor a 1 año | | |
| Banco Santander | 6.052.500 | 6.052.500 | 28/11/2028 | + 2.25% | 84.054 | 68.847 |
| Banco Santander | 1.500.000 | - | 25/04/2025 | 1,50% | 688 | - |
| Gastos formalización deudas | (524.821) | (511.044) | | | - | - |
| Intereses pendientes pago | 44.180 | - | | | - | - |
| Total | 21.630.615 | 20.549.930 | | | 285.589 | 244.092 |

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

El 4 de octubre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el inmueble del edificio Matilde Landa con Caja Rural de Navarra por un importe total de 2.000.000 euros, con amortizaciones mensuales de 8.723 euros que incluyen principal más intereses devengados hasta el vencimiento fijado el 4 de octubre de 2043. El tipo de interés es de un 2.25% devengado mensualmente hasta el 4 de octubre de 2033, fecha a partir de la cual el tipo de interés será el Euribor a un año más 1.10%.

El 28 de noviembre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el hotel situado en Vitoria, con Banco Santander por importe máximo de 9.700.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 6.052.500 euros, quedando pendientes de entregar los restantes 3.647.500 euros condicionados a la ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 28 de noviembre de 2020, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas trimestrales siendo la última amortización por importe de 4.757.758 euros pagadera al vencimiento. El tipo de interés aplicable es de Euribor a 1 año + 2.25%.

El 5 de septiembre de 2019 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Valencia, con Banco Santander por importe máximo de 17.500.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 12.500.000 euros, quedando pendientes de entrega los restantes 5.000.000 euros condicionados a la obtención de licencia de obra y de ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 5 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas mensuales siendo la última amortización por importe de 12.500.000 euros pagadera al vencimiento. El tipo de interés aplicable es de un 2.40%.

El 31 de marzo de 2016 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con Luzaro Establecimiento Financiero de crédito Sociedad Anónima por un importe de 425.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 0,4% sobre Euribor. Este préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2020.

El 13 de octubre de 2016 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con Luzaro Establecimiento Financiero de crédito Sociedad Anónima por un importe de 75.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 0,4% sobre Euribor. Este préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2020.

El 1 de febrero de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con CaixaBank por un importe de 200.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 2% sobre Euribor.

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 mayo de 2021. El tipo de interés aplicable es del 1,50%.

Los préstamos hipotecarios relativos al hotel Gasteiz y al Edificio de Valencia, requieren cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

| (Euros) | 2020 | 2019 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 2020 | 41.120 | 125.748 |
| 2021 | 1.025.595 | 817.514 |
| 2022 | 2.318.678 | 1.984.099 |
| 2023 | 2.758.239 | 2.418.068 |
| 2024 | 2.820.788 | 2.474.940 |
| Más de 5 años | 13.146.836 | 13.240.605 |
| | 22.111.256 | 21.060.974 |

10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Otros pasivos financieros a largo plazo | | |
| Fianzas recibidas | 213.139 | 215.055 |
| Total | 213.139 | 215.055 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | | |
| Otros | 136.599 | 14.056 |
| Total | 136.599 | 14.056 |

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2020 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del Edificio de Matilde Landa por importe de 33.333 y las restantes se tratan de fianzas de los arrendatarios del edificio de Valencia arrendado como oficinas.

10.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

| (Euros) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Proveedores y otros acreedores | 419.297 | 1.497.844 |
| TOTAL | 419.297 | 1.497.844 |

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos al igual que en el año 2019.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020****11. INGRESOS Y GASTOS****11.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 645.886 euros (462.881 euros en 2019).

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

| (Euros) | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| España: | 624.423 | 459.101 |
| Internacional: | 21.463 | 3.780 |
| TOTAL | 645.886 | 462.881 |

11.2 Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Sueldos y salarios | - | 85.710 |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | - | 28.511 |
| TOTAL | - | 114.221 |

Durante el ejercicio 2019, All Iron RE I Socimi, S.A. adquirió la Sociedad Dwow hostelier S.L.U. En el momento de la adquisición, esta sociedad tenía 7 personas en nómina. A cierre del ejercicio 2019, dicha sociedad no tenía ningún empleado.

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

| Categorías | Número de personas empleadas al final del ejercicio | | | Número medio de personas empleadas en el ejercicio | Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio |
|----------------------------|--|----------------|--------------|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | | |
| EJERCICIO 2020 | | | | | |
| Consejero delegado | - | - | - | - | - |
| Resto de Equipo Directivo | - | - | - | - | - |
| Directores de departamento | - | - | - | - | - |
| Resto de empleados | - | - | - | - | - |
| TOTAL | - | - | - | - | - |
| EJERCICIO 2019 | | | | | |
| Consejero delegado | - | - | - | - | - |
| Resto de Equipo Directivo | - | - | - | - | - |
| Directores de departamento | - | - | - | - | - |
| Resto de empleados | - | - | - | 5 | - |
| TOTAL | - | - | - | 5 | - |

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020****11.3 Servicios exteriores**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Arrendamientos y cánones | 152 | 3.453 |
| Reparaciones y conservación | 30.520 | 80.583 |
| Servicios de profesionales independientes | 197.952 | 129.388 |
| Primas de seguros | 6.004 | 5.771 |
| Servicios bancarios y similares | 1.359 | 15.289 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | - | 19.732 |
| Suministros | 92.240 | 3.413 |
| Otros servicios | 202.649 | 100.961 |
| TOTAL | 530.874 | 358.588 |

11.4 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Intereses por deudas con entidades de crédito | (65.031) | (25.374) |
| TOTAL | | |

12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, 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 |
| All Rentals Heriz S.L. | Otras partes vinculadas |

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020****12.1 Entidades vinculadas**

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

| (Euros) | Entidades vinculadas | |
|----------------------|-----------------------------|-------------------|
| | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
| Arrendamientos | 64.000 | - |
| Operación de activos | 72.500 | - |
| Contrato de gestión | 95.124 | - |
| TOTAL | 231.624 | - |

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

| (Euros) | Entidades vinculadas a consejeros | |
|-------------------|--|-------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Deudores | 202.946 | 313.403 |
| Acreedores varios | 4.078 | 320.991 |
| TOTAL | 207.946 | 634.394 |

12.2 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 30 de junio de 2020, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 7 personas, 7 hombres. Al 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración estaba compuesto por 5 hombres.

No ha habido remuneraciones al consejo de administración.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), a continuación se indican las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad comunicadas por los administradores de la misma:

Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente son partes vinculadas a las sociedades All Iron Rentals S.L. y AI Rentals Heriz, S.L. sociedades con las que se han realizado trabajos de operación de activos.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

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. 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 30 de junio de 2020 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 11,2 millones de euros (7,4 millones en 2019), siendo la tesorería de 10 millones de euros (6.4 millones en 2019), por lo que el Grupo dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 30 de junio de 2020 aproximadamente un 72% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (68% a 31 de diciembre de 2019). 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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

Información cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

La aparición del Covid-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones a la movilidad y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, y que está impactando en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

En este sentido, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual ha adoptado distintas medidas de actuación para mitigar los efectos de la pandemia derivada por el Covid-19.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Los Administradores continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones del Grupo y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La dirección de la Sociedad considera que la emergencia sanitaria provocada por el Covid-19 y sus efectos en las actividades del Grupo afectan principalmente a los siguientes aspectos:

- Las estimaciones del Grupo y, en su caso, al valor en libros de los activos y pasivos del estado de situación financiera resumido consolidado.
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

La pandemia derivada del Covid-19, ha impactado los mercados financieros mundiales. La actividad de mercado inmobiliario se está viendo afectada en muchos sectores, por lo que informes de terceros expertos independientes otorgan un menor peso a la evidencia de mercado anterior como referencia para establecer sus opiniones de valor.

La metodología de valoración descrita en la Nota 5 no ha sido modificada, si bien ésta se ha visto influenciada, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de los efectos Covid-19:

- Perspectivas de recuperación de la actividad del alojamiento.
- Evolución de los desarrollos en marcha.
- Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida derivadas de la incertidumbre futura.

El impacto del COVID en la valoración de la cartera de All Iron RE I Socimi se ha visto mitigada por el hecho de contar con una minoría de la cartera en estado de operación así como por el avance en el cumplimiento de hitos en los proyectos en desarrollo.

Por su parte, el detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a diciembre de 2019 y junio de 2020 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las citadas variables, se incluye en la Nota 5 de las notas adjuntas.

Riesgo de liquidez

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha supuesto, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, un incremento del riesgo en la posición financiera general de las compañías, que podría dividirse en el propio riesgo de liquidez de las compañías o grupos y en el riesgo de liquidez de los clientes (riesgo de crédito).

De cara a mitigar dicho riesgo de liquidez, la principal medida adoptada por el grupo ha sido la obtención de líneas de financiación adicionales. En el segundo y tercer trimestres de 2020, la Sociedad ha suscrito dos préstamos de 1.500.000 y 1.000.000 de euros, respectivamente.

Los Administradores y la dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que tanto la situación al 30 de junio de 2020 como las medidas mencionadas anteriormente, garantizan que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2020, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

Riesgo de crédito

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, en respuesta a la pandemia derivada del Covid-19, el Grupo ha puesto en marcha diferentes políticas comerciales, siendo la principal el acuerdo alcanzado en los meses de abril y mayo con los inquilinos de los inmuebles de Matilde Landa en Madrid y Paseo Heriz en San Sebastián para su acogimiento a lo previsto en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El Consejo de Administración ha aprobado la incorporación de la Sociedad All Iron Re I Socimi. El inicio de la negociación de la Sociedad tuvo lugar el 9 de septiembre. El Consejo de Administración ha fijado un valor de referencia para cada una de sus acciones de 10 euros.

El 11 de agosto de 2020 se canceló el crédito que ostentaba la sociedad participada Dwow Hostelier, S.L. frente Caixabank por un capital concedido de 200.000 euros, constituido el 1 de febrero de 2018.

El 10 de septiembre de 2020 la Sociedad suscribió con Banco Santander un préstamo por importe de 1.000.000 euros y un tipo de interés fijo del 1,9%. Su vencimiento es el 10 de septiembre de 2025, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 10 de septiembre de 2021. El préstamo está avalado en un 80% del principal por el ICO.

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

Formulación de Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2020

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 29 de octubre de 2020, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2020 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:

937D7A9DE7B5444...

Don Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:

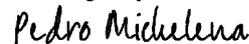
8E960BD4094B4AE...

Don Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:

5BA3EC7A59F5448...

Don Pedro Luis Uriarte Santamarina

DocuSigned by:

89C8F6E62987471...

Don Pedro Luis Michelena Izquierdo
Presidente del consejo de administración

DocuSigned by:

7DCA8956786A4C6...

Derlian, S.L.
P.p Don Luis Uranga Otaegui

DocuSigned by:

DBD37B6DA70942A...

Don Eloy García-Borreguero Melero

DocuSigned by:

F7E1EDF1B475473...

Don Ignacio Diezhandino Díaz de Isla

DocuSigned by:

8E960BD4094B4AE...

Don Ander Michelena Llorente
Secretario del consejo

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Información financiera de carácter individual (Balance intermedio y Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia) correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Balance intermedio al 30 de junio de 2020**

(Expresado en euros)

| ACTIVO | 30/06/2020(*) | 31/12/2019 |
|---|----------------------|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 67.432.006 | 63.583.059 |
| Inmovilizado intangible | - | - |
| Inversiones inmobiliarias | 47.695.500 | 45.115.977 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas | 19.545.716 | 18.276.372 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 190.427 | 190.348 |
| Activos por Impuesto diferido | 362 | 362 |
| ACTIVO CORRIENTE | 11.230.060 | 8.146.868 |
| Existencias | 51.391 | 206.391 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 69.896 | 4.352 |
| Créditos con las Administraciones Públicas | 301.823 | 187.542 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 1.706.347 | 1.787.074 |
| Otros activos corrientes | 25.020 | 25.020 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 9.075.584 | 5.936.489 |
| TOTAL ACTIVO | 78.662.066 | 71.729.927 |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 30/06/2020(*) | 31/12/2019 |
|---|----------------------|-------------------|
| PATRIMONIO NETO | 56.492.941 | 50.134.010 |
| Fondos propios | 56.492.941 | 50.134.010 |
| Capital | 57.182.200 | 51.039.194 |
| Reservas y resultados de ejercicios anteriores | (905.184) | 1.106 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | 215.925 | (906.290) |
| PASIVO NO CORRIENTE | 21.209.521 | 20.034.091 |
| Deudas a largo plazo | | |
| Deudas con entidades de crédito | 21.003.123 | 19.826.297 |
| Otros pasivos financieros | 206.398 | 207.794 |
| PASIVO CORRIENTE | 959.604 | 1.561.826 |
| Deudas a corto plazo | | |
| Deudas con entidades de crédito | 479.946 | 146.259 |
| Otros pasivos financieros | 110.593 | 13.569 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | |
| Proveedores y acreedores varios | 137.259 | 107.063 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 230.839 | 1.294.270 |
| Deudas con las Administraciones Públicas | 967 | 665 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 78.662.066 | 71.729.927 |

(*) No auditado

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020**

(Expresada en euros)

| | 30/06/2020(*) | 30/06/2019(*) |
|--|------------------|------------------|
| Operaciones continuadas | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | | |
| Ingresos por arrendamientos | 560.423 | 102.893 |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | 1.338.769 | 916.411 |
| Otros gastos de explotación | | |
| Servicios exteriores | (1.614.486) | (1.010.781) |
| Tributos | (45.682) | (241.692) |
| Amortización del inmovilizado | (14.246) | (7.123) |
| Otros resultados | 2.057 | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 226.835 | (240.293) |
| Ingresos financieros | | |
| Por deudas con terceros | 7.092 | - |
| Por deudas con empresas del grupo | 267.407 | - |
| Gastos financieros | | |
| Por deudas con terceros | (285.409) | (90.849) |
| RESULTADO FINANCIERO | (10.910) | (90.849) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 215.925 | (331.142) |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 215.925 | (331.142) |

(*) No auditado