

A BME GROWTH

Madrid, 6 de abril de 2021

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

Atentamente,

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2020 con Inversiones Inmobiliarias por importe de 82.327 miles de euros, que se corresponden con los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 6 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de resultados consolidada, tal y como se menciona en la nota 4.1 de la memoria consolidada adjunta.

Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la nota 6 de la memoria consolidada. La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como por ejemplo las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados, evaluación de comparables y la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados en los cálculos.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/06253 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

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: 2021.04.05 17:29:32 +0200

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

5 de abril de 2021

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2020**

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		82.543.823	71.976.757
Inmovilizado intangible		25	97
Inversiones inmobiliarias	6	82.327.183	71.726.450
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7	-	59.500
Inversiones financieras a largo plazo	7	216.253	190.348
Activos por Impuesto diferido	12.2	362	362
ACTIVO CORRIENTE		11.017.071	9.211.336
Existencias	8	-	214.121
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	540.304	340.425
Deudores varios	7	184.886	-
Activo por impuesto corriente	12	100.679	-
Créditos con las Administraciones Públicas	12	605.178	416.354
Inversiones financieras a corto plazo	7	1.503.001	1.787.074
Otros activos corrientes	7	2.997	28.331
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	8.080.026	6.425.031
TOTAL ACTIVO		93.560.894	81.188.093

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		65.499.930	58.800.700
Fondos propios		66.746.853	58.799.487
Capital	10.1	57.182.200	51.039.194
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	10.2	7.747.126	697.687
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10.3	(56.771)	-
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	3	1.874.298	7.062.606
Diferencias de conversión	10.4	(1.246.923)	1.213
PASIVO NO CORRIENTE		25.336.156	20.595.901
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	11	25.142.796	20.380.846
Otros pasivos financieros	11	193.360	215.055
PASIVO CORRIENTE		2.724.808	1.791.492
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	11	1.234.259	169.084
Otros pasivos financieros	11	244	14.056
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	11	596.200	169.992
Otros acreedores	11	880.269	1.327.852
Deudas con las Administraciones Públicas	12	13.836	110.508
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		93.560.894	81.188.093

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Cuenta de resultados consolidada
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**
(Expresada en euros)

	Notas	2020	2019
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamientos	6.1 y 13.1	1.366.018	1.250.795
Aprovisionamientos		(36.088)	-
Otros ingresos de explotación		97	7.943
Gastos de personal	13.2	-	(200.856)
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	13.3	(1.532.464)	(1.147.290)
Tributos		(14.791)	(384.448)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas		(451)	
Amortización del inmovilizado	6	-	(101.930)
Otros resultados		44.526	2.359
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(173.153)	(573.427)
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		8.923	15.811
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	13.4	(602.822)	(349.033)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		442.988	111.601
Diferencias de cambio		-	-
Beneficios en combinaciones de negocios	5	-	4.525.412
RESULTADO FINANCIERO		(150.911)	4.303.791
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	2.198.453	3.337.878
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.874.389	7.068.242
Impuestos sobre beneficios	12	(91)	(5.636)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		1.874.298	7.062.606
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		1.874.298	7.062.606
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos			-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		0,33	0,14

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado del resultado global consolidado
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
Resultado consolidado del ejercicio	3	1.874.298	7.062.606
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado	10.3	5.843	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	10.3	5.843	-
Total ingresos y gastos reconocidos		1.880.141	7.062.606

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 10.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 10.2)	Acciones propias (Nota 10.3)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad (Nota 3)	Diferencias de conversión (Nota 10.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (*)	11.442.438	(1.087)		718.513	-	12.159.864
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-		7.062.606	-	7.062.606
Operaciones con socios o propietarios:						
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	718.513		(718.513)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	39.596.756	-		-	-	39.596.756
Dividendos	-	(19.741)		-	-	(19.741)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-		-	1.213	1.213
Saldo al 31 de diciembre de 2019	51.039.194	697.687	-	7.062.606	1.213	58.800.700
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	5.843		1.874.298	-	1.880.141
Operaciones con socios o propietarios:						
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	7.062.606	-	(7.062.606)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	6.143.006	-	-	-	-	6.143.006
Operaciones con Acciones propias	-	-	(56.771)	-	-	(56.771)
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Gastos / Ingresos correspondientes a ej. anteriores	-	(25.704)	-	-	-	(25.704)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	6.694	-	-	(1.248.136)	(1.241.442)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	57.182.200	7.747.126	(56.771)	1.874.298	(1.246.923)	65.499.930

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de flujos de efectivo consolidado
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**
(Expresado en euros)

	31/12/2020	31/12/2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.874.389	7.062.606
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	-	101.930
Ingresos financieros	(8.923)	(15.811)
Gastos financieros	159.834	237.432
Beneficio por combinación de negocio		(4.545.000)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(2.198.453)	(3.318.290)
Cambios en el capital corriente		
Existencias	214.121	285.940
Deudores y otras cuentas a cobrar	(677.673)	(863.101)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(138.623)	1.311.662
Otros activos y pasivos no corrientes	(47.193)	34.746
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(69.732)	(237.432)
Cobros de intereses	8.923	
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(91)	(5.636)
Otros pagos (cobros)	-	15.811
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(883.421)	70.493
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inversiones inmobiliarias	(9.608.115)	(47.475.090)
Otros activos financieros	317.548	(59.500)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(9.290.567)	(47.534.590)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	6.143.006	39.596.756
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(56.771)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión	-	-
Deudas con entidades de crédito	6.450.533	12.739.868
Otras deudas	45.182-	-
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(712.137)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	11.869.812	52.336.624
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	(40.832)	-
Tesorería al inicio de ejercicio	6.425.031	1.552.514
Tesorería al final de ejercicio	8.080.026	6.425.031
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.654.995	4.872.517

Las notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

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

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

A 31 de diciembre de 2020, su domicilio social se encuentra en la calle María de Molina 54, en Madrid. A fecha de formulación de estas cuentas, el domicilio social de la compañía se encuentra en la calle María de Molina 54, Madrid. A 31 de diciembre de 2019, su domicilio social se encontraba en la calle Huertas 11, en Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1). El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4.7).

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

El objeto social del Grupo se corresponde con las siguientes actividades:

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Dwow Hostelier, S.L. (en adelante "Dwow") mediante compraventa de participaciones de dicha Sociedad.

Con fecha 19 de febrero de 2019 la Sociedad dominante adquirió el 100% de Tordai es Tarsai Szolgálató KFT (en adelante "Tordai") Sociedad Húngara, mediante compraventa de participaciones a sus anteriores propietarios.

Por lo indicado, con anterioridad al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

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 Szolgálató KFT	1082 Budapest, Kisfaludy utca 3. 3. em. 5.	(*)	All Iron RE I Socimi S.A.	100%	No auditada	Integración global	HUF

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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: Será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad
- Comisión por desempeño: Será un importe equivalente al mayor entre:
 - 10% de carry con Full Catch up de los activos en rentabilidad de la Sociedad cuando en su conjunto superen el 5% de rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (Equity) realizada en dichos activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos, incluso cuando dichos activos no estén en explotación.
 - 20% de carry con full Catch up de todos los activos en cartera con un Hurdle del 5% sobre rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (Equity) realizada en todos los activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos. Y un 30% de carry a partir del 8% de rentabilidad.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

Con fecha 18 de septiembre de 2019, el Socio Único de Dwow aprobó solicitar el acogimiento al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 27 de septiembre de 2019. Posteriormente, el 17 de agosto de 2020, la Sociedad acordó optar por el acogimiento de DWOW al régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2020, y el mismo 17 de agosto de 2020 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por los Administradores para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

A efectos de la información comparativa del ejercicio 2019, se ha corregido el desglose entre los epígrafes “Beneficios en combinaciones de negocios” y “Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias” por importe de 19.588 euros. Esta modificación no afecta al resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, los Administradores de la Sociedad dominante han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 12).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 6).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (ver Notas 4.16 y 5).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 12).

2.5 Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2020 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

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

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones del Grupo, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de All Iron RE I SOCIMI, S.A. y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (pérdidas)	(346.206)
	(346.206)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(346.206)
	(346.206)

3.1 Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, All Iron RE I SOCIMI, S.A. y otras sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 12.3).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de All Iron RE I SOCIMI no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas son los siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la Nota 6 se incluye información detallada de las “yields” netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

4.2 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

- **Juicios aplicados en la determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opción de renovación**

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable de un arrendamiento, al que se añaden los períodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejercerá esa opción.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar.

Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

El Grupo como arrendador

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de resultados consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos el activo sito en el paseo Heriz 38 de San Sebastián, el activo de Matilde Landa 22 de Madrid, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria y el activo de Avenida del Oeste 48 de Valencia, este último a oficinas.

4.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros.

Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son “únicamente pagos de principal e intereses” sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

El Grupo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Grupo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Grupo.

4.4 Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces.

Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados. Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9. El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 11 para obtener más información.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

4.6 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante optó por aplicar desde el 1 de enero de 2018 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 25 de septiembre de 2018. Adicionalmente, con fecha 18 de septiembre de 2019, el Accionista Único de Dwow aprobó el acogimiento de la sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 23 de septiembre de 2019 en tiempo y forma. Posteriormente, el 17 de agosto de 2020, la Sociedad acordó optar por el acogimiento de Dwow al régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2020, y el mismo 17 de agosto de 2020 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020. Siendo esto así, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2018 y la sociedad dependiente mencionada lo aplica desde el ejercicio 2019.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que All Iron distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, All Iron estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por All Iron en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.7 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.8 Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

4.9 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de All Iron consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

4.11 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados consolidada por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.12 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

4.14 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que el Grupo adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de resultados consolidada, en el caso en que sea negativa.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como patrimonio neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son registradas a valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable son contabilizados dentro de la cuenta de resultados.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4.15 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

No existe un plan de remuneración a consejeros.

4.16 Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

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

- Inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 6).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 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 (Nota 6)						
	Activos en explotación	31/12/20	33.110.000	-	-	33.110.000
	Activos en desarrollo	31/12/20	49.217.183	-	-	49.217.183

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

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 (Nota 6)						
	Activos en explotación	31/12/19	9.360.000	-	-	9.360.000
	Activos en desarrollo	31/12/19	62.366.450	-	-	62.366.450

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

Al 31 de diciembre 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 basados en la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes similares características y ubicaciones. Adicionalmente, en dicho informe el valorador hace referencia en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

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.

4.17 Resultado por acciónResultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	1.874.298	7.062.606
Número de acciones en circulación	5.7182.20	51.039.194
Resultado básico por acción (Euros)	0,33	0,14

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****5. COMBINACIONES DE NEGOCIOS****Ejercicio 2020**

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

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

El 28 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante realizó la compraventa del 100% de las acciones de la sociedad Dwow 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 fueron los siguientes:

(Euros)	Valor en libros	Ajuste de valor razonable	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversiones inmobiliarias	2.077.862	3.412.138	5.490.000
Inversiones intangible	97		97
Inversiones en empresas asociadas	59.380		59.380
Existencias	7.731		7.731
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	529.194		529.194
Periodificaciones a corto plazo	2.996		2.996
Tesorería	1.991.898		1.991.898
Total Activo	4.669.158	3.412.138	8.081.296
Deudas a largo plazo	(554.549)		(554.549)
Deudas a corto plazo	(23.314)		(23.314)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(131.209)		(131.209)
Total Pasivo	(709.072)		(709.072)
Total activos netos a valor de mercado	3.960.086	3.412.138	7.372.224
Precio adquisición			3.200.000
Ampliación de capital			2.900.000
Importe invertido			6.100.000
Beneficio acumulado desde adquisición			255.757
Beneficio en la combinación de negocios			1.016.477

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

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

Como resultado de esta adquisición se generó un beneficio de 1.016 miles de euros que se contabilizó en la cuenta de resultados consolidada.

Adquisición de Tordai es Tarsai

El 19 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante realizó la compraventa del 100% de las participaciones de la sociedad Tordai es Tarsai KFT por un importe de 9.574 miles de euros, así como la compra de dos préstamos a Tordai es Tarsai KFT por un importe de 1.461 miles de euros.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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:

(Euros)	Valor en libros	Ajuste de valor razonable	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversión Inmobiliaria	5.335.026	10.144.974	15.480.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	35.655	-	35.655
Periodificaciones a corto plazo	315	-	315
Tesorería	95.964	-	95.964
Total Activo	5.466.960	-	15.611.934
Deudas a largo plazo	(7.261)	-	(7.261)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(75.146)	-	(75.146)
Otros pasivos financieros	(2.521.711)	-	(2.521.711)
Total Pasivo	(2.604.118)	-	(2.604.118)
Diferencias de cambio	(1.213)	-	(1.213)
Total activos netos a valor de mercado	2.861.629	10.144.974	13.006.603
Importe invertido			9.573.681
Beneficio acumulado desde adquisición			(76.023)
Beneficio en la combinación de negocios			3.508.945

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

Como resultado de esta adquisición se generó un beneficio de 3.509 miles de euros que se contabilizó en la cuenta de resultados consolidada.

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		31/12/2020	31/12/2019
Apartamentos cuatro torres	Calle Matilde Ilandia 22, Madrid	3.850.000	3.870.000
Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	24.000.000	16.700.000
Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	28.790.000	27.890.000
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	5.260.000	5.490.000
Budapest (**)	Calle Dohany, Budapest	15.997.183	15.480.000
Edificio Córdoba (**)	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	1.420.000	1.520.000
Apartamentos Alameda de Recalde (**)	Alameda de Recalde 1, Bilbao	1.970.000	776.450
Apartamentos Bilbao la Vieja (**)	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	1.040.000	-
TOTAL		82.327.183	71.726.450

(**) Hotel en desarrollo.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

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

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

En junio de 2020, la Sociedad adquirió, con recursos propios, un solar situado en la calle Vitoria-Gasteiz 6b de Bilbao, junto con la licencia de obra necesaria para construir un edificio de apartamentos, por un precio de 650.000 euros.

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

El saldo de los traspasos del ejercicio de 2020 corresponde íntegramente con el traspaso a activos en desarrollo del Aparthotel situado en la Avenida de Gasteiz 45, en Vitoria, debido al contrato de arrendamiento suscrito con un tercero con fecha vigor desde el 23 de diciembre de 2020. A pesar de esto, no se devengará Renta alguna durante 6 meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato debido al acuerdo entre las partes de un periodo de carencia hasta el 22 de junio de 2021. El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

Euros	31/12/2018	Altas/ Bajas Coste	Traspasos	Combinación de negocios	Cambios en valor razonable	31/12/2019
Activos en explotación	3.710.000	(28.649)	-	5.490.000	188.649	9.360.000
Activos en desarrollo	12.780.000	30.957.220	-	15.480.000	3.149.230	62.366.450
TOTAL	16.490.000	30.928.571	-	20.970.000	3.337.879	71.726.450

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 23.877 miles de euros (20.549 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

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

Al 31 de diciembre de 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 con los estándares de valoración de acuerdo a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

El detalle de las "yields" netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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
Aparthotel 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:

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

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
Aparthotel 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

Debido a la naturaleza del activo de Budapest, un solar, el valorador experto independiente (Savills Aguirre Newman) ha valorado dichos activos mediante la metodología de comparación, en lugar de mediante la metodología de descuento de flujos de caja.

6.1 Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos

Excepto por algunos inmuebles en desarrollo, a 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del edificio Cuatro Torres de Madrid, por un plazo inicial que finaliza en marzo de 2023, más una prórroga opcional de 5 años. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos escalonados, según las condiciones estipuladas en el contrato. El edificio está arrendado al 100%.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

- Arrendamiento del Koisí Hostel por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2027. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del hostel arrendado. El edificio está arrendado al 100%.
- Arrendamiento de oficinas del Edificio de Valencia. El plazo de finalización de los contratos es diferente en cada uno de los casos. La renta de estos activos se compone de renta fija. El edificio está arrendado a un c.50%. Los contratos de arrendamiento tienen carácter temporal dado que el edificio irá destinado principalmente a apartahotel.
- Arrendamiento de la azotea del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2034. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.
- Arrendamiento del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en diciembre de 2028. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del apartahotel arrendado, no obstante, no se devengará renta durante 6 meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato debido al acuerdo entre las partes de un periodo de carencia hasta el 22 de junio de 2021.

Adicionalmente, el activo de Budapest, tiene arrendado el solar a una empresa de gestión de parking por un importe de en torno a 26 miles de euros anuales hasta el 31 de diciembre de 2020. El contrato del solar tiene carácter temporal dado que está previsto, una vez obtenida la correspondiente licencia de obra, hacer un proyecto hotelero en dicho activo.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 1.366.018 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (1.250.795 euros en 2019) (Nota 13.1).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos relativos a los hoteles en desarrollo por no estar vigentes aún), son los siguientes:

(Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Hasta un año	1.327.092	1.281.657
Entre uno y cinco años	5.778.345	1.170.000
Más de cinco años	4.236.532	495.000
TOTAL	11.341.969	2.946.657

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****7. 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Activos financieros a largo plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	59.500	216.253	190.348	216.253	249.848
	-	59.500	216.253	190.348	216.253	249.848
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.231.187	2.155.830	2.231.187	2.155.830
	-	-	2.231.187	2.155.830	2.231.187	2.155.830
TOTAL	-	59.500	2.447.440	2.346.178	2.447.440	2.405.678

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.2)	-	59.500	216.253	190.348	216.253	249.848
	-	59.500	216.253	190.348	216.253	249.848
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	540.304	340.425	540.304	340.425
Deudores varios	-	-	184.886	-	184.886	-
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7.2)	-	-	1.503.001	1.787.074	1.503.001	1.787.074
Otros activos corrientes	-	-	2.996	28.331	2.996	28.331
	-	-	2.231.187	2.155.830	2.231.187	2.155.830
TOTAL	-	59.500	2.447.440	2.346.178	2.447.440	2.405.678

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

7.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Cientes	540.304	211.531
Facturas pendientes de formalizar	-	128.894
Deudores varios	184.886	-
TOTAL	725.190	340.425

Dentro de la cuenta de clientes se encuentran reconocidos saldos pendientes de cobro por importe de 114,9 miles de euros y 338,5 miles de euros correspondientes a las sociedades vinculadas All Iron Rentals, S.L. y Al Rentals Heriz, S.L. respectivamente (nota 14).

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores al 31 de diciembre de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2019 corresponde en su mayoría con la factura pendiente de emitir al cierre del ejercicio por la renta variable devengada en el último trimestre del ejercicio por el arrendamiento del Koisi Hostel.

7.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Inversiones financieras a largo plazo		
Inversiones financieras en empresas asociadas	-	59.500
Fianzas	216.133	190.348
Otras inversiones financieras	120	-
TOTAL	216.253	249.848
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.500.000	1.500.000
Créditos a corto plazo	3.001	287.074
TOTAL	1.503.001	1.787.074

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

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

Las inversiones financieras en empresas asociadas, al 31 de diciembre de 2019, se deben básicamente a la participación en una Sociedad de Garantía recíproca que ha avalado los préstamos hipotecarios formalizados en la Sociedad Dwow.

8. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Anticipos a proveedores	-	214.121
TOTAL		214.121

En el ejercicio 2019 existen anticipos a proveedores por importe de 214 miles de euros, de los cuales, 155 miles de euros, corresponde a un depósito de arras realizado por la compraventa de una finca en la calle Alameda de Recalde número 1 de Bilbao, contigua a la finca que se compró en noviembre de 2019.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2020 es 8.080.026 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.

10. PATRIMONIO NETO

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

10.1 Capital

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

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

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

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

Por tanto, al 31 de diciembre de 2020, el capital social está compuesto por 5.718.220 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 57.182.200 euros (51.039.194 participaciones de 1 euro de valor nominal representando un valor de 51.039.194 euros a 31 de diciembre 2019).

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

* Datos notificados al Mercado.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad dominante al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Accionista	%
Langarica, S.A.	9,8%
All Iron Portfolio 2017, S.L.	8,3%
Ander Michelena	8,3%
Markline Limited	7,8%
Resto de accionistas	65,7%
Total	100%

10.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

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

(Euros)	Saldo al 31/12/2018	Distribución de resultados	Saldo al 31/12/2019
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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Reserva legal

El saldo de esta reserva corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante. De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

10.3 Acciones propias

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

- Valores objeto de contrato: Acciones ordinarias de All Iron RE I SOCIMI, S.A., admitidas a negociación oficial en el Mercado Alternativo Bursátil.
- Duración del contrato: indefinida. No obstante, las partes tienen la facultad de resolver anticipadamente el contrato mediante una comunicación por escrito a la otra parte con una antelación mínima de 30 días.
- Fondos destinados a la cuenta de liquidez: el equivalente a 100.000 euros en acciones de la Sociedad, conforme al precio de 10 euros por acción fijado; y 100.000 euros en efectivo.
- Las acciones depositadas en la cuenta de valores tienen suspendidos los derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad posee 5.589 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 56.771 euros. El resultado de las operaciones en cartera a 31 de diciembre de 2020 ha supuesto una reserva de 5.843 euros.

10.4 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 6).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****11. PASIVOS FINANCIEROS**

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	25.142.796	20.380.846	-	-	25.142.796	20.380.846
Fianzas	-	-	193.360	215.055	193.360	215.055
	<u>25.142.796</u>	<u>20.380.846</u>	<u>193.360</u>	<u>215.055</u>	<u>25.336.156</u>	<u>20.595.901</u>
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	1.234.259	169.084	1.476.713	1.511.900	2.710.972	1.680.984
	<u>1.234.256</u>	<u>169.084</u>	<u>1.476.713</u>	<u>1.511.900</u>	<u>2.710.972</u>	<u>1.680.984</u>
TOTAL	26.377.055	20.549.930	1.670.073	1.726.955	28.047.128	22.276.885

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

(Euros)	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	11.1	25.142.796	20.380.846
Otros pasivos financieros	11.2	193.360	215.055
		<u>25.336.156</u>	<u>20.595.901</u>
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	11.1	1.234.259	169.084
Otros pasivos financieros	11.2	244	14.056
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.3	1.476.469	1.497.844
		<u>2.710.972</u>	<u>1.680.984</u>
TOTAL		28.047.128	22.276.885

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

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	2020	2019			2020	2019
Ejercicio 2020						
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	1.867.636	1.929.529	04/10/2043	2,25%	44.447	44.284
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2029	2,40%	360.470	122.055
CaixaBank	-	170.000	01/01/2028	2,00%	1.237	525
Bankoa	-	64.286	01/08/2032	2,00%	-	279
Bankoa	-	343.088	01/08/2032	2,00%	-	586
				Euribor a 1 año +		
Banco Santander	6.052.500	6.052.500	28/11/2028	2,25%	168.221	181.304
Banco Santander	1.500.000	-	25/04/2025	1,50%	13.450	-
Banco Santander	1.000.000	-	10/09/2025	1,90%	5.454	-
Caja Laboral	340.000	-	24/12/2035	1,50%	99	-
Cajal Laboral	910.000	-	24/12/2035	1,50%	265	-
Cajal Laboral	2.679.788	-	26/10/2035	1,70%	9.179	-
Intereses y otros	40.999	-				
Gastos formalización deudas	(513.868)	(509.473)				
Total	26.377.055	20.549.930			602.822	349.033

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

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

El 5 de septiembre de 2019 la Sociedad dominante 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 2022, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas trimestrales siendo la última amortización por importe del 50% del principal dispuesto pendiente de amortización en vigor el 5 de marzo de 2022. El tipo de interés aplicable es de un 2.40%.

El 31 de marzo de 2016 la Sociedad dominante 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 dominante 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 dominante 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. Este préstamo fue cancelado durante el ejercicio 2020

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

Los préstamos hipotecarios relativos al Aparthotel Gasteiz y al Edificio de Valencia, requieren cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas de los mencionados contratos.

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

(Euros)	2020	2019
2020	-	125.748
2021	1.225.736	817.514
2022	2.751.636	1.984.099
2023	3.244.957	2.418.068
2024	3.315.107	2.474.940
2025	3.062.936	-
Más de 5 años	13.243.387	13.239.034
	26.843.759	21.059.403

11.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	193.360	215.055
Total	193.360	215.055
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	244	14.056
Total	244	14.056

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del Edificio de Matilde Landa por importe de 33.333 y las restantes se tratan de fianzas de los arrendatarios del edificio de Valencia arrendado como oficinas.

11.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Proveedores y otros acreedores	1.476.469	1.497.844
TOTAL	1.476.469	1.497.844

(*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****12. SITUACIÓN FISCAL**

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

(Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	82.502	-
IVA	608.598	416.354
Retenciones	14.757	-
Total	706.219	416.716
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	(10.940)	(97.706)
Retenciones	(2.896)	(12.802)
Total	(13.836)	(110.508)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de All Iron RE I Socimi, S.A., así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

12.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y la sociedad del Grupo, Dwo se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2020					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	1.874.298	-	-	5.843
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(91)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			1.874.207			5.843
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(2.198.453)	(2.198.453)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(324.246)			5.843
Base Imponible Régimen SOCIMI			(336.297)			5.843
Base Imponible Régimen General			12.051			-

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

(Euros)	2019					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	7.068.242	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(5.636)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	7.062.606	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(4.545.000)	(4.545.000)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(4.014.869)	(3.318.290)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	(800.684)	-	-	-
Base imponible Régimen SOCIMI			(785.993)			
Base imponible Régimen General			(74.871)			

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

Dentro de las diferencias temporarias de la cuenta de resultados consolidada se incluyen principalmente los ajustes por la aplicación del método de valor razonable de la NIC 40.

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 es 0%, excepto para Tordai, que ha aportado al Grupo un resultado neto poco significativo (beneficio de 12 miles de euros).

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

(Euros)	2020		2019	
	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	(91)	-	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-
TOTAL	(91)	-	-	-

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****12.2 Activos y pasivos por impuesto diferido**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado	Combinación de negocios	
Ejercicio 2020					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362
Ejercicio 2019					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362

El montante de las bases imponibles negativas no es significativo a 31 de diciembre de 2019.

12.3 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.*

Sociedad	Reservas (Euros)			
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.	-	601	150.722	151.323

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Reservas (Euros)			
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	2.193	.	2.193
Dwow Hostelier, S.L.	-	26.177	125.018	151.195

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

La Sociedad Dominante repartió dividendos en el ejercicio 2019 con cargo al resultado de 2018 por importe de 19.740 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio, es decir, el 100% del resultado del edificio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal. La Sociedad aplicó una retención del 19% en el reparto de dichos dividendos.

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

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

Con el reparto del dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018, se retuvo la correspondiente retención equivalente al 19% del importe total del dividendo repartido.

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

El acuerdo de distribución se realizó en la junta general de accionistas de 27 de junio de 2019.

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.*

Fecha adquisición	Fecha incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección
26/03/2018	28/03/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos 4 torres	Matilde Landa 22, Madrid
28/11/2018	28/11/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria
05/11/2019	05/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Valencia	Avenida del Oeste 48, Valencia
11/11/2019	11/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Alameda de Recalde	Alameda de recalde 1, Bilbao
17/02/2020	17/02/2020	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao
28/02/2019	28/02/2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Koisi Hotel	Paseo Heriz 38, San Sebastián
21/11/2019	21/11/2019	Dwow Hostelier, S.L.	Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento régimen Socimi
Tordai es Tarsai KFT	19/02/2019	No acogida
Dwow Hostelier, S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

Los estatutos de Tordai se han adaptado íntegramente al régimen de Socimi en cuanto a distribución de dividendos, haciendo que la Sociedad compute como activo apto a efectos del régimen de Socimi.

- h) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

Todos los activos indicados en los apartados “f” y “g” computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.*

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

13. INGRESOS Y GASTOS**13.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 1.366.018 euros (1.250.795 euros en 2019).

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

(Euros)	2020	2019
Nacional	1.318.118	1.216.201
Hungría	47.900	34.594
TOTAL	1.366.018	1.250.795

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****13.2 Gastos de personal**

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos y salarios	-	153.819
Seguridad Social a cargo de la empresa	-	47.037
TOTAL	-	200.856

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	-

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

Durante el 2020 no se han realizado incorporaciones de personal a la Sociedad.

13.3 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos y cánones	278	8.245
Reparaciones y conservación	69.168	116.590
Servicios de profesionales independientes	524.698	730.711
Transportes	90	-
Primas de seguros	31.919	7.242
Servicios bancarios y similares	8.818	187.877
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	1.371
Suministros	38.575	25.962
Otros servicios	858.918	69.292
TOTAL	1.532.464	1.147.290

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****13.4 Gastos financieros**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	602.449	349.033
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(442.988)	(111.601)
Otros gastos financieros	373	-
TOTAL	159.834	237.432

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**14.1 Entidades 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
AI Rentals Heriz, S.L.	Otras partes vinculadas

14.2 Transacciones con partes vinculadas

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

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

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Arrendamientos (Nota 6.1)	248.000	503.894	-	-	248.000	503.894
Contrato de operación	-	-	(147.972)	(85.000)	(147.972)	(85.000)
Contrato de gestión	-	-	(671.728)	(320.991)	(671.728)	(320.991)
TOTAL	248.000	503.894	(819.700)	(405.991)	(571.700)	97.903

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2020	2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	422.397	313.403
Acreedores varios	406.828	320.991
TOTAL	829.225	634.394

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

14.2 Administradores y alta dirección

Con fecha 28 de junio de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó modificar el órgano de administración de All Iron RE I Socimi, S.A., que pasó de ser tres Administradores Solidarios a un Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por siete personas (7 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración estaba formado por 5 hombres (5 hombres y 0 mujeres).

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

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

Asimismo, la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con fecha 20 de marzo de 2019 con All Iron RE Gestión, S.L. (Nota 1), sociedad respecto de la que Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente tienen la consideración de partes vinculadas.

Finalmente, se hace constar que Pedro Luis Uriarte Santamarina y Pedro Luis Michelena Izquierdo tienen la consideración de personas vinculadas respecto de Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente, respectivamente.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

15. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

El Grupo gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a sus Accionistas.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo, vienen determinadas, fundamentalmente, por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 8,3 millones de euros (7,4 millones en 2019), siendo la tesorería de 8,1 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 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 77% 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 las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****16. OTRA INFORMACIÓN****16.1 Honorarios de auditoría**

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas principal del Grupo u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	51.400	51.400
Otros trabajos de revisión y verificación contable	-	3.400
TOTAL	51.400	54.800

16.2 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

16.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	30	31
Ratio de operaciones pagadas	28	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	54
(Euros)	2020	2019
Total pagos realizados	10.591.294	2.865.643
Total pagos pendientes	1.476.423	650.073

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El día 12 de febrero de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 9,8 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.758 m² y está distribuido en dos edificios de 4 plantas cada uno y con acceso desde las calles Albareda y Rosario, respectivamente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con un patio interior y un sótano con plazas de aparcamiento.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 50 serviced apartments destinados a alojamiento corta y media estancia. Esta adquisición supone la entrada de All Iron RE I Socimi en Sevilla.

La perfección del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de varias condiciones suspensivas.

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

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Evolución de los negocios y situación del Grupo

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 57 millones de euros a 31 de diciembre de 2020 (51 millones de euros a 31 de diciembre de 2019), tras la realización de una ampliación de capital durante el primer semestre de 2020 por valor de aproximadamente 6 millones de euros. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía, y el grupo de "Inversores Iniciales", que suma casi el 30% del capital, mantiene un firme compromiso con el proyecto en el largo plazo.

En el ejercicio 2020, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 1,9 millones de euros (7,1 millones a 31 de diciembre de 2019) debido a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios. Destacar que solamente dos de sus activos, el edificio de Matilde Landa 22 de Madrid y el edificio de Paseo Heriz 38 de San Sebastián han estado en explotación durante todo el ejercicio de 2020, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2020 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 82 millones de euros (72 millones de euros a 31 de diciembre de 2019), un incremento de 10 millones de euros fruto, principalmente, de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo:

- Matilde Landa, Madrid: Edificio arrendado íntegramente a un tercero que explota el edificio como apartamentos turísticos. El inmueble ha generado durante 2020 unos ingresos de 205 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 3,85 millones de euros (3,87 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality (previamente denominado All Iron Rentals, S.L.) para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 24,00 millones de euros (16,70 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Avenida del Oeste, Valencia: Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. La Compañía se encuentra en proceso de obtener la licencia de construcción con el objetivo de dar comienzo a las obras de rehabilitación en 2021 para convertirlo en un complejo de apartahoteles, una vez hayan vencido los contratos de arrendamiento pendientes. Durante el año 2020, mientras se continúa en el proceso de obtención de la licencia de construcción, el inmueble ha continuado siendo arrendado como oficinas y ha generado un ingreso de 865 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 28,79 millones de euros (27,89 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su apertura está prevista para el inicio del segundo trimestre de 2021. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 1,97 millones de euros (0,78 millones a 31 de diciembre de 2019).

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

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Calle Gasteiz, Bilbao: Solar en el barrio de Bilbao la Vieja adquirido en junio de 2020. Su apertura está prevista para el inicio del segundo trimestre de 2021 con el objetivo de construir un edificio de apartamentos turísticos. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 1,04 millones de euros.
- Paseo Heriz, Donostia-San Sebastián: Albergue turístico adquirido en febrero de 2019. El inmueble se encuentra en Donostia-San Sebastián, se explota bajo la marca "Koisí" y dispone de una capacidad para 124 camas. El inmueble ha generado durante 2020 unos ingresos de 164 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 4,45 millones de euros (4,47 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Calle Santa Marta, Córdoba: Inmueble de más de 1.000 metros cuadrados situado en Córdoba adquirido en noviembre de 2019, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento turístico. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 1,62 millones de euros (1,60 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Dohany, Budapest: Solar colindante con la gran sinagoga de Budapest adquirido en febrero de 2019, con una superficie de más de 4.000 metros cuadrados destinado al desarrollo de un complejo de apartahoteles. El valor de mercado de este solar a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 15,60 millones de euros (15,48 millones a 31 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre de 2020, la ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 20% (17% al 31 de diciembre de 2019), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

El principal objetivo de All Iron RE I Socimi para los próximos meses consiste en continuar con los procesos de rehabilitación de los inmuebles en fase desarrollo y continuar con su fase de expansión mediante la adquisición de varios inmuebles así como el análisis de potenciales adquisiciones para complementar la cartera existente.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Compañía

Los factores de riesgo que pueden afectar a la Compañía, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

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

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

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Compañía no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 8,3 millones de euros (fondo de maniobra positivo de 7,4 millones de euros al 31 de diciembre de 2019), siendo la tesorería de 8,1 millones de euros (6,4 millones de euros al 31 de diciembre de 2019), por lo que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** La Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado hotelero por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles renegociaciones Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente, un 66% de la deuda que mantiene la Compañía con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (70% de la deuda al 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor. Los administradores consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2020 All Iron RE I Socimi cuenta con 5.589 acciones en autocartera valoradas a 10,16 euros cada acción. La compra-venta de acciones propias ha supuesto un impacto de 5.843 euros en el patrimonio neto de la sociedad. Al 31 de diciembre de 2019 All Iron RE I Socimi no contaba con acciones propias.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 30 días (31 días al 31 de diciembre de 2019).

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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

Cabe destacar que el 12 de febrero de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 9,8 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.758 m² y está distribuido en dos edificios de 4 plantas cada uno y con acceso desde las calles Albareda y Rosario, respectivamente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con un patio interior y un sótano con plazas de aparcamiento.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 50 *serviced apartments* destinados a alojamiento corta y media estancia. Esta adquisición supone la entrada de All Iron RE I Socimi en Sevilla.

La perfección del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de varias condiciones suspensivas.

-

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

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

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 31 de marzo de 2021, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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:
Pedro Michelena
89C8F6E62987471...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo
Presidente del Consejo de Administración

DocuSigned by:
A. Michelena
8E960BD4094B4AE...

D. Ander Michelena Llorente
Secretario del Consejo

DocuSigned by:
Pedro Luis Uriarte
5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamaría

DocuSigned by:
Jon Uriarte
937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:
Luis Antonio Uranga
7DCA8956786A4C6...

D. Luis Antonio Uranga Otaegui

DocuSigned by:
Eloy García-Borreguero
DBD37B6DA70942A...

D. Eloy García-Borreguero Melero

DocuSigned by:
Ignacio Diezhandino Díaz de Isla
F7E1EDF1B475473...

D. Ignacio Diezhandino

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene registrado en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 53.814 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 5 de la memoria adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor neto contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en particular, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados, evaluación de comparables, la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados en los cálculos.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/06254 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

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: 2021.04.05 17:29:47 +02'00'

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

5 de abril de 2021

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2020**

ÍNDICE

- Balance a 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Balance a 31 de diciembre 2020
(cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Notas	2020	2019
ACTIVO NO CORRIENTE		69.710.797	63.583.059
Inversiones inmobiliarias	5	53.813.685	45.115.977
Terrenos		24.455.989	23.805.989
Construcciones		16.260.858	1.382.274
Construcciones en curso		13.096.838	19.927.714
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	6	15.680.497	18.276.372
Instrumentos de patrimonio		15.680.497	15.680.497
Créditos a empresas		-	2.595.875
Inversiones financieras a largo plazo	6	216.253	190.348
Otros activos financieros		216.253	190.348
Activos por impuesto diferido	10.2	362	362
ACTIVO CORRIENTE		11.463.788	8.146.868
Existencias		-	206.391
Anticipos de proveedores	6	-	206.391
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		959.112	191.894
Clientes por ventas y prestación de servicios	6	180.302	4.352
Deudores varios	6	170.212	-
Otros créditos con las administraciones públicas	10	608.598	187.542
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	6	3.952.119	-
Créditos a empresas del grupo		3.952.119	-
Inversiones financieras a corto plazo	6	1.503.001	1.787.074
Otros activos financieros		1.503.001	1.787.074
Periodificaciones a corto plazo		-	25.020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	5.049.556	5.936.489
Tesorería		5.049.556	5.936.489
TOTAL ACTIVO		81.174.585	71.729.927
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		55.879.883	50.134.011
FONDOS PROPIOS		55.879.883	50.134.011
Capital	8.1	57.182.200	51.039.194
Capital escriturado		57.182.200	51.039.194
Reservas	8.2	8.036	2.193
Reserva legal		2.193	2.193
Otras reservas		5.843	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8.3	(56.771)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(907.376)	(1.087)
Resultado del ejercicio	3	(346.206)	(906.289)
PASIVO NO CORRIENTE		22.841.441	20.034.091
Deudas a largo plazo		22.841.441	20.034.091
Deudas con entidades de crédito	9.1	22.670.341	19.826.297
Otros pasivos financieros	9.2	171.100	207.794
PASIVO CORRIENTE		2.453.262	1.561.825
Deudas a corto plazo		1.079.341	159.828
Deudas con entidades de crédito	9.1	1.079.341	146.259
Otras deudas a corto plazo		-	13.569
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.373.921	1.401.998
Proveedores	9.2	482.404	107.063
Acreedores varios	9.2	888.529	1.294.270
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	2.988	665
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		81.174.585	71.729.927

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(cifras expresadas en euros)

	Notas	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	1.154.118	500.686
Prestación de servicios		1.154.118	500.686
Trabajos realizados por la empresa para su activo	11.2	1.589.506	3.485.404
Otros gastos de explotación		(3.083.494)	(4.659.636)
Servicios exteriores	11.2	(2.949.961)	(4.069.104)
Tributos		(133.082)	(590.532)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas		(451)	-
Amortización del inmovilizado	5	(28.648)	(28.648)
Otros Resultados		10.339	-
Gastos excepcionales		-	-
Ingresos Excepcionales.		10.339	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(358.179)	(702.194)
Gastos financieros	11.3	(149.418)	(236.042)
Por deudas con terceros		(592.406)	(347.643)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		442.988	111.601
Ingresos financieros	11.4	318.700	31.947
Por deudas con terceros		7.092	31.947
Por deudas con empresas del grupo		81.426	31.947
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo		230.182	-
Diferencias de cambio	11.5	(157.309)	-
RESULTADO FINANCIERO		11.973	(204.095)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(346.206)	(906.289)
Impuesto sobre beneficios	10.1	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(346.206)	(906.289)

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

**Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**
(cifras expresadas en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(346.206)	(906.283)
Por valoración de instrumentos financieros (Nota 8.3)		5.843	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		5.843	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(340.363)	(906.289)

**Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**
(cifras expresadas en euros)

B) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Capital	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	11.442.438	-	-	(1.087)	21.934	11.463.285
Ingresos y gastos reconocidos:	-	-	-	-	(906.289)	(906.289)
Operaciones con socios o propietarios:						
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	21.934	-	-	(21.934)	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	39.596.756	-	-	-	-	39.596.756
Dividendos	-	(19.741)	-	-	-	(19.741)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	51.039.194	2.193	-	(1.087)	(906.289)	50.134.011
Ingresos y gastos reconocidos:	-	5.843	-	-	(346.206)	(340.363)
Operaciones con socios o propietarios:						
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(906.289)	906.289	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	6.143.006	-	-	-	-	6.143.006
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	(56.771)	-	-	(56.771)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	57.182.200	8.036	(56.771)	(907.376)	(346.206)	55.879.883

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

**C) Estado de flujos de efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
(cifras expresadas en euros)**

	31/12/2020	31/12/2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(346.206)	(906.289)
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	28.648	28.648
Ingresos financieros	(318.699)	(31.947)
Gastos financieros	149.417	236.042
Diferencias de cambio	157.309	-
Cambios en el capital corriente		
Existencias	206.391	293.670
Deudores y otras cuentas a cobrar	(767.218)	(91.176)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(28.077)	1.230.962
Otros activos y pasivos no corrientes	(20.424)	301.513
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos/cobros de intereses	(52.224)	(134.897)
Cobros de dividendos	230.182	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(760.907)	927.043
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Empresas del grupo y asociadas		(16.634.153)
Inversiones inmobiliarias	(8.726.356)	(29.322.556)
Otros activos financieros	258.168	(59.500)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(8.468.188)	(46.016.209)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	6.143.006	39.596.755
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(56.771)	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	3.750.000	12.500.000
Otras deudas	(1.432.180)	(2.554.780)
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(61.893)	(68.317)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	8.432.163	49.473.658
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	-	(517)
Tesorería al inicio de ejercicio	5.936.483	1.552.514
Tesorería al final de ejercicio	5.049.556	5.936.489
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(886.927)	4.383.975

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

A 31 de diciembre de 2020, su domicilio social se encuentra en la calle María de Molina 54, en Madrid. A fecha de formulación de estas cuentas, el domicilio social de la compañía se encuentra en la calle María de Molina 54, Madrid.

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

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1). El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4.8).

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

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

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

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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.

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

- Comisión de gestión: Será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad.
- Comisión por desempeño: Será un importe equivalente al mayor entre:
 - a) 10% de *carry* con Full Catch up de los activos en rentabilidad de la Sociedad cuando en su conjunto superen el 5% de rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (*Equity*) realizada en dichos activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos, incluso cuando dichos activos no estén en explotación.

Por tanto, la Sociedad obtendría en primer lugar hasta el 5% de rentabilidad sobre la inversión en capital de todos los activos en rentabilidad y, a partir de que la Sociedad haya obtenido dicho 5% de rentabilidad, el Gestor percibiría el exceso sobre el 5% hasta que el Gestor haya obtenido un 10% del total de la rentabilidad de la inversión en capital (incluyendo el 5% inicial), y, una vez obtenido el 10%, el exceso de rentabilidad se distribuiría en una proporción de 90% para la Sociedad y 10% para el Gestor. Es decir, el primer 5% de rentabilidad se quedaría en la Sociedad, el 0,56% siguiente se asignaría al Gestor, y el exceso sobre el 5,56% se repartiría 90%/10% entre Sociedad y Gestor.
 - b) 20% de *carry* con full Catch up de todos los activos en cartera con un Hurdle del 5% sobre rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (*Equity*) realizada en todos los activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos. Y un 30% de *carry* a partir del 8% de rentabilidad.

1.1 Régimen SOCIMI

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

Siendo esto así, al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas Cuentas Anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los accionistas de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio 2019.

A efectos de la información comparativa del ejercicio 2019, se ha desglosado una línea adicional en el epígrafe "Gastos financieros" de la Cuenta de pérdidas y ganancias, denominada "Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros" que recoge los gastos financieros capitalizados por importe de 111,6 miles de euros, y que en las Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, aparecían reflejados en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias e inversiones financieras en empresas del grupo. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad han encargado a Savills Aguirre Newman la realización de una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias y que utilicen una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo y considerando las condiciones actuales del mercado siguiendo las directrices del Royal Institution of Chartered Surveyors (Nota 5).

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 25 de septiembre de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

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

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020, formulada por el consejo de administración y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(346.206)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(346.206)

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a la Junta General de Accionistas (Nota 8.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste de las inversiones inmobiliarias adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Mobiliario	5 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido. Esta diferencia no resulta significativa a los efectos de preparación de las presentes cuentas anuales.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Para las inversiones en empresas del grupo se consideran, cuando resultan aplicables, los criterios incluidos en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo y, para determinar el coste de la combinación, los establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios (Nota 4.13).

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo.

4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido. Esta diferencia no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.8 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad optó por aplicar desde el 1 de enero de 2018 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 25 de septiembre de 2018.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos Accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el Régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.9 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

4.10 Capital social y acciones propias

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.11 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

4.12 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****4.14 Combinaciones de negocios**

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4.15 Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el ejercicio de 2020 son los siguientes:

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2019				
Coste				
Terrenos	8.270.090	15.535.899	-	23.805.989
Construcciones	1.432.442	-	-	1.432.442
Construcciones en curso	6.112.409	13.815.305	-	19.927.714
Amortización acumulada	(21.520)	(28.648)		(50.168)
Deterioro de valor	-	-	-	-
Valor neto contable	15.793.421	29.322.556	-	45.115.977

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

En junio de 2020, la Sociedad adquirió, con recursos propios, un solar situado en la calle Vitoria-Gasteiz 6b de Bilbao, junto con la licencia de obra necesaria para construir un edificio de apartamentos, por un precio de 650.000 euros. El resto de las altas del ejercicio corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles destacando, entre otros, el Antiguo Hotel Gasteiz, en Vitoria, el Edificio de Valencia y el Local en Bilbao.

Durante el ejercicio 2019, las altas se debían principalmente a las adquisiciones de inmuebles realizadas en Valencia y Bilbao. El día 5 de septiembre de 2019 la Sociedad adquirió el inmueble situado en la Avenida del Oeste 48 (Valencia) por un importe de 25.000.000 euros. El 15 de noviembre de 2019, la Sociedad adquirió un inmueble situado en Alameda de Recalde 1 (Bilbao), por un importe de 500.000 euros. Además, durante el ejercicio se activaron costes directamente ligados con la compraventa y puesta en funcionamiento de ambos activos, así como para el activo de Vitoria adquirido en 2018 por un importe total de 3.385 miles de euros (Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del edificio Cuatro Torres de Madrid, por un plazo inicial que finaliza en marzo de 2023, más una prórroga opcional de 5 años. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos escalonados, según las condiciones estipuladas en el contrato. El edificio está arrendado al 100%.
- Arrendamiento de oficinas del Edificio de Valencia. El plazo de finalización de los contratos es diferente en cada uno de los casos. La renta de estos activos se compone de renta fija. El edificio está arrendado a un 50%. Los contratos de arrendamiento tienen carácter temporal dado que el edificio irá destinado principalmente a apartahotel.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

- Arrendamiento de la azotea del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2034. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.
- Arrendamiento del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en diciembre de 2028. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del aparthotel arrendado.

Con fecha 31 de diciembre de 2020, se ha realizado una valoración de los activos por parte de un experto independiente (Savills Aguirre Newman) de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Dicho informe de valoración hace mención al "Libro Rojo", que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

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

Fecha adquisición	Identificación	Valoración (euros)
26/03/2018	Apartamentos cuatro torres	3.850.000
28/11/2018	Aparthotel Gasteiz	24.000.000
05/11/2019	Edificio Valencia (**)	28.790.000
11/11/2019	Apartamentos Alameda de Recalde (**)	1.970.000
17/02/2020	Apartamentos Bilbao la Vieja (**)	1.040.000

(**) En desarrollo.

El detalle de los activos inmobiliarios en propiedad a 31 de diciembre de 2020 es el que sigue:

Fecha adquisición	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Metros cuadrados
26/03/2018	Activo propiedad	Apartamentos 4 torres	Matilde Landa 22, Madrid	1.934 m ²
28/11/2018	Activo propiedad	Hotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	10.401 m ²
05/11/2019	Activo propiedad	Edificio Valencia	Avenida del Oeste 48, Valencia	13.908 m ²
11/11/2019	Activo propiedad	Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de recalde 1, Bilbao	738 m ²
17/02/2020	Activo propiedad	Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	693 m ²

Con fecha 31 de diciembre de 2020, los cinco inmuebles de Madrid, Vitoria, Valencia y Bilbao contaban con una carga hipotecaria relacionada con la financiación asociada a cada uno de los inmuebles (Nota 9.1).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****6. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	15.680.497	-	2.595.875	15.680.497	18.276.372
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	216.253	190.348	216.253	190.348
	15.680.497	15.680.497	216.253	2.786.223	15.896.750	18.466.720
Activos financieros a corto plazo						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	3.952.119	-	3.952.119	-
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.853.515	1.997.817	1.853.515	1.997.817
	-	-	5.805.634	1.997.817	5.805.634	1.997.817
	15.680.497	15.680.497	6.021.887	4.784.040	21.702.384	20.464.537

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

(Euros)	2020	2019
Activos financieros no corrientes:		
Instrumentos de patrimonio	15.680.497	15.680.497
Créditos a empresas del grupo	-	2.595.875
Fianzas entregadas y pagos anticipados	216.133	190.348
Otras inversiones financieras	120	-
	15.896.750	18.466.720
Activos financieros corrientes:		
Anticipos de proveedores	-	206.391
Clientes por ventas y prestación de servicios	180.302	4.352
Deudores varios	170.212	-
Créditos a empresas del grupo	3.952.119	-
Otros activos financieros	1.503.001	1.787.074
	5.805.634	1.997.817
	21.702.384	20.464.537

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2020				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	-	-	15.680.497
Depreciación de las inversiones	-	-	-	-
Valor neto contable	15.680.497			15.680.497

Las inversiones financieras en empresas del grupo, se componen:

- Del 100% de las participaciones compradas de una Sociedad Española, Dwow Hostelier, S.L.U. en febrero de 2019 por importe de 3.200.000 euros y posteriores ampliaciones realizadas en dicha Sociedad por importe de 2.900.000 euros. Esta Sociedad, es propietaria de un activo en Paseo Heriz 38, San Sebastián y a 31 de diciembre de 2020 está arrendada a un tercero que lo explota como un hostel. Asimismo, esta Sociedad compró un activo en Córdoba el 21 de noviembre de 2019 formado por dos fincas en la Corredera de Santa Marta 9 y 11.
- Por otra parte, en el ejercicio 2019 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad húngara Tordai es Tarsai KFT, por importe de 9.580.377 euros. Esta Sociedad, es propietaria de un activo en la calle Dohany de 4.123 metros cuadrados de superficie.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Los detalles patrimoniales de las sociedades participadas se muestran a continuación:

Sociedad	Inversión	Participación	Capital	Reservas	Beneficio	Patrimonio neto
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	100%	2.903.006	801.196	52.373	3.756.575
Tordai es Tarsai KFT	9.580.497	100%	2.748.083	(147.751)	11.960	2.612.292
Depreciación de las inversiones	-	-	-	-	-	-
Valor neto contable	15.680.497		5.651.089	653.445	64.333	6.368.867

La sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Sociedad Tordai es Tarsai KFT cumple con los requisitos de Socimi en cuanto a reparto de resultados, por tanto, se considera una participación apta a efectos del régimen de Socimi.

Deterioro de las inversiones en empresas del grupo

No ha procedido realizar corrección valorativa por deterioro de las inversiones en empresas del grupo puesto que el valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2020 supera la inversión realizada en dichas Sociedades:

	Inversión	Patrimonio neto	Coste activos	Valoración activos	Plusvalía activos	PN+Plusvalía
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	3.756.575	3.694.461	6.680.000	2.985.539	6.742.114
Tordai es Tarsai KFT	9.580.497	2.612.292	5.679.936	15.997.183	10.317.247	12.929.539
Totales:	15.680.497	6.368.867	9.374.397	22.677.183	13.302.786	19.671.653

Fianzas entregadas y pagos anticipados

La cuenta de fianzas entregadas y pagos anticipados, principalmente corresponden a la fianza por arrendamiento del activo situado en la calle Matilde Landa 22 (Madrid) por importe de 33.333 euros (33.333 euros en 2019) y las fianzas de contratos de arrendamiento de las oficinas del edificio de Avenida del Oeste 48 (Valencia) por importe de 148.195 euros (157.015 euros en 2019).

Otros activos financieros:

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

Estos depósitos no cumplen con los requisitos para ser clasificados dentro del epígrafe de efectivo y otros líquidos equivalentes, principalmente a que su vencimiento en el momento de la contratación era superior a 3 meses, y devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de depósitos.

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

Créditos a empresas del grupo

Créditos a empresas del grupo recoge los préstamos concedidos a empresas de grupo a 31 de diciembre de 2020. Ver desglose en Nota 13.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**Anticipos de proveedores:

A 31 de diciembre de 2020 el saldo de anticipos a proveedores es cero. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad registró un importe de 206.391 euros que principalmente correspondían a las arras confirmatorias por la adquisición de un edificio en Bilbao (155 miles de euros).

Clientes por ventas y prestación de servicios

Clientes por ventas y prestación de servicios incluye a arrendamientos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2020.

Deudores varios

Deudores varios recoge 170.212 euros en concepto de anticipos a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2020.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2020	2019
Cuentas corrientes a la vista	5.049.556	5.936.489
	5.049.556	5.936.489

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

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS**8.1 Capital escriturado**

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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 31 de diciembre de 2020, el capital social está compuesto por 5.718.220 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 57.182.200 euros (51.039.194 participaciones de 1 euro de valor nominal cada representando un valor de 51.039.194 euros a 31 de diciembre 2019).

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

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

* Datos notificados al Mercado.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 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	65,8%
Total	100%

A 31 de diciembre de 2020, 5.718.220 acciones estaban admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

8.2 ReservasReserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

El importe de la reserva legal a 31 de diciembre de 2020 es de 2.193 euros correspondiente a la dotación realizada en 2019 con cargo al resultado del ejercicio 2018.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****8.3 Acciones propias**

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

- Valores objeto de contrato: Acciones ordinarias de All Iron RE I SOCIMI, S.A., admitidas a negociación oficial en el Mercado Alternativo Bursátil.
- Duración del contrato: indefinida. No obstante, las partes tienen la facultad de resolver anticipadamente el contrato mediante una comunicación por escrito a la otra parte con una antelación mínima de 30 días.
- Fondos destinados a la cuenta de liquidez: el equivalente a 100.000 euros en acciones de la Sociedad, conforme al precio de 10 euros por acción fijado; y 100.000 euros en efectivo.
- Las acciones depositadas en la cuenta de valores tienen suspendidos los derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad posee 5.589 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 56.771 euros. El resultado de las operaciones en cartera a 31 de diciembre de 2020 ha supuesto una reserva de 5.843 euros.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2019:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Débitos y partidas a pagar	19.826.297	207.794	20.034.091
	19.826.297	207.794	20.034.091
Pasivos financieros a corto plazo:			
Débitos y partidas a pagar	146.259	1.414.902	1.561.161
	146.259	1.414.902	1.561.161
	19.972.556	1.622.696	21.595.252

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

El desglose en balance de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2019:			
Pasivos financieros a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	19.826.297	-	19.826.297
Otros pasivos financieros	-	207.794	207.794
	19.826.297	207.794	20.034.091
Pasivos financieros a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	146.259	13.569	159.828
Proveedores	-	107.063	107.063
Acreedores varios	-	1.294.270	1.294.270
	146.259	1.414.902	1.561.161
	19.972.556	1.622.696	21.595.252

9.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
A largo plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	23.104.241	20.335.770
A corto plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	1.112.372	146.259
Coste amortizado	(466.931)	(509.473)
	23.749.682	19.972.556

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Los principales datos en relación con los préstamos con entidades de crédito al cierre del ejercicio son los siguientes:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 11.3)	
	2020	2019			2020	2019
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	1.867.636	1.929.529	04/10/2043	2.25%	44.447	44.284
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2029	2.40%	360.470	122.055
				Euribor a 1 año +		
Banco Santander	6.052.500	6.052.500	28/11/2028	2.25%	168.221	181.304
Banco Santander	1.000.000	-	10/09/2025	1,90%	5.454	-
Banco Santander	1.500.000	-	06/04/2025	1,50%	13.450	-
Caja Laboral	340.000	-	24/12/2035	1,50%	99	-
Cajal Laboral	910.000	-	24/12/20	1,50%	265	-
Intereses	46.477	-				
Coste amortizado	(466.931)	(509.473)				
Total	23.749.682	19.972.556			592.406	347.643

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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

(Euros)	2020	2019
2020	-	61.893
2021	1.065.895	761.799
2022	2.589.847	1.928.385
2023	3.099.173	2.362.353
2024	3.166.490	2.419.226
2025	2.911.437	-
Más de 5 años	11.328.294	12.948.373
	24.170.136	20.482.029

9.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
A largo plazo:		
Otros pasivos financieros:		
Fianzas a largo plazo	171.100	207.794
	171.100	207.794
A corto plazo:		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	482.404	107.063
Acreeedores varios	888.529	1.294.270
	1.370.933	1.401.333
	1.542.033	1.609.127

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

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

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía 794 miles de euros de saldo con Balzola de las obras de Vitoria. Por otra parte, la Sociedad tiene registradas unos saldos, correspondientes por un lado a los gastos de gestión con la Gestora All Iron RE Gestion, S.L. por importe de 321 miles de euros (Nota 11.2) y 85 miles de euros relativos a los gastos de gestión operativa y de contratos de arrendamiento del edificio de Valencia con All Iron Rentals, S.L.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****10. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de 2020 es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	608.598	187.542
	608.598	187.542
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(2.988)	(665)
	(2.988)	(665)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2019			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(906.289)	(906.289)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	(906.289)	(906.289)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(906.289)
Base imponible Régimen SOCIMI			(906.289)

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es del 0%.

EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Existen reservas por importe de 2.193 euros. Estas reservas fueron dotadas a reserva legal como distribución del resultado de 2018, en el que se llevó el 10% de dicho resultado a reserva legal tal y como establece la Ley de Sociedades de Capital.

Además, existen reservas por importe de 5.843 euros que surgen como consecuencias de las operaciones de autocartera comentadas en la Nota 8.3.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Año	Importe	Tipo gravamen
2020	-	0%
	-	

Año	Importe	Tipo gravamen
2019	-	0%
	-	

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

- e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien de naturaleza urbana para arrendamiento
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
3	05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
4	15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
5	11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob	Sí

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento regimen Socimi
Tordai es Tarsai KFT	19/02/2019	No acogida
Dwov Hostelier S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

- f) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% al que hace referencia la ley son los siguientes:

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien de naturaleza urbana para arrendamiento
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
3	05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
4	15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
5	11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob	Sí

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento regimen Socimi
Tordai es Tarsai KFT	19/02/2019	No acogida
Dwov Hostelier S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

- g) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial.

10.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	2020			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias		Saldo final
		Patrimonio neto		
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	362			
(Euros)	2019			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias		Saldo final
		Patrimonio neto		

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	362	-	-	362

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe total de 1.450 euros en ambos años generadas en el ejercicio 2017. La Sociedad tiene activadas dichas bases imponibles negativas al haber sido generadas antes del acogimiento al Régimen de SOCIMI.

11. INGRESOS Y GASTOS**11.1 Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución de los ingresos de explotación de la Sociedad por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	1.154.118	500.686
	1.154.118	500.686

La totalidad de los ingresos correspondientes al 31 de diciembre de 2020 han sido realizados en el territorio nacional.

11.2 Servicios Exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos y canones	-	2.800
Reparaciones y conservación	60.776	23.539
Servicios profesionales independientes	1.899.547	3.174.410
Transportes	-	-
Primas de seguros	27.662	27.366
Servicios bancarios y similares	2.423	702.446
Publicidad y propaganda	-	2.926
Suministros y otros servicios	959.553	135.617
	2.949.961	4.069.104

Dentro de la clasificación de gastos de servicios exteriores se encuentran recogidos 1.464.247 euros que han sido activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (2.733.816 en el ejercicio 2019) (Nota 5).

Adicionalmente en suministros y otros servicios se encuentran registradas las comisiones de gestión de la Sociedad Gestora, All Iron RE Gestión, S.L. por importe de 671 miles de euros (321 miles de euros en el ejercicio 2019) (Nota 1).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****11.3 Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con terceros		
Otros gastos financieros	373	5.567
Préstamos con entidades de crédito (Nota 10.1)	592.033	342.076
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(442.988)	(111.601)
	149.418	236.042

11.4 Ingresos financieros

(Euros)	2020	2019
Ingresos financieros		
Por deudas con terceros	7.092	10.909
Por deudas con empresas del grupo	81.426	21.038
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	230.182	-
	318.700	31.947

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

11.5 Diferencias de cambio

(Euros)	2020	2019
De saldos vivos pendientes de vencimiento		
Créditos con empresas del grupo (nota 13)	(157.309)	-
	(157.309)	-

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

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Arrendamientos (Nota 6)	84.000	-	-	-	84.000	-
Contrato de operación	-	-	(147.972)	(85.000)	(147.972)	(85.000)
Contrato de gestión	-	-	(671.728)	(320.991)	(671.728)	(320.991)
Ingresos por intereses	81.426	21.038	-	-	81.426	21.038
TOTAL	165.426	21.038	(819.700)	(405.991)	(654.274)	(384.953)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

La Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en 2020 por importe neto de 63.972 euros en concepto arrendamientos de las azoteas de Vitoria, con la sociedad AI Rentals Gasteiz 45, S.L, y trabajos de gestión de activo y negociación de contratos de inquilinos del edificio de Valencia con la sociedad All Iron Rentals, S.L. Las sociedades AI Rentals Gasteiz 45, S.L. y All Iron Rentals, S.L. no forman parte del grupo de All Iron RE I Socimi, S.A.

Se han realizado también transacciones con empresas vinculadas por importe de 671.728 euros en concepto de contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestion, S.L. Esta Sociedad no forma parte del grupo de All Iron RE I Socimi.

Los ingresos por intereses corresponden con préstamos concedidos a empresas del grupo. Ver Nota 13.

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

12.1 Administradores

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene saldos con los administradores, ni ha concedido retribución alguna a los mismos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene ningún compromiso en materia de pensiones o de seguros de vida respecto a los administradores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, 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 dichos ejercicios.

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

Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente son partes vinculadas a las sociedades All Iron Rentals, S.L. y AI Rentals Gasteiz 45, S.L., sociedades con la que se han realizado trabajos de operación de activos y con los que se disponen contratos de arrendamiento a 31 de diciembre 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., 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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****13. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO**

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

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

Los saldos que mantenía la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2019 se detallan a continuación:

Sociedad	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Tordai es Tarsai KFT	2.595.875	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	-	-	-
Total	2.595.875			

Durante el ejercicio 2020 se han formalizado dos nuevos préstamos con la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. que suman un importe total de 582 miles de euros. Ambos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio 2020 de 8,8 miles de euros. Dichos intereses no han sido cobrados.

En el ejercicio de 2020 la Sociedad Tordai es Tarsai KFT ha dispuesto de 895 miles de euros adicionales del préstamo concedido en euros. A 31 de diciembre de 2020 el valor del préstamo en euros concedido a Tordai es Tarsai KFT asciende a 2.029 miles de euros. Adicionalmente, Tordai es Tarsai KFT dispone de préstamos con la Sociedad en forintos húngaros con un valor a 31 de diciembre de 2020 de 1.332 miles de euros, los cuales han generado unas diferencias de cambio en el ejercicio de 2020 por importe de 157 miles de euros. Todos estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio de 72,6 miles de euros (21 miles de euros en 2019). Los intereses no han sido cobrados, ya que se han capitalizado. Ver Nota 14

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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

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

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

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo durante el ejercicio 2019 se detallan a continuación:

Sociedad	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Tordai es Tarsai KFT	-	21.038	-
Dwow Hostelier SLU	-	-	-
Total	-	21.038	-

14. MONEDA EXTRANJERA

El importe de los activos y pasivos valorados denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

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

2019	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Moneda				
Forintos húngaros	1.460.533	-	-	-

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

El importe de las transacciones denominadas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son las siguientes:

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

2019	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Moneda			
Forintos húngaros	-	14.152	-

15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera la Sociedad vienen determinadas, fundamentalmente, por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 9 millones de euros (6,6 millones en 2019), siendo la tesorería de 5 millones de euros (5,9 millones en 2019), por lo que la Sociedad dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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

16. OTRA INFORMACIÓN**16.1 Estructura del personal**

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha habido personas empleadas por la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene un consejo de administración compuesto por 7 personas físicas (7 hombres) y una persona jurídica. A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía 5 administradores solidarios (5 hombres).

16.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	28.000	28.000
Otros servicios de verificación contable	-	3.400
	28.000	31.400

16.3 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

En cumplimiento de la Ley 15/2010 y la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se suministra la siguiente información a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020 (días)	2019 (días)
Periodo medio de pago a proveedores	25	33
Ratio de operaciones pagadas	23	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	<u>40</u>	<u>45</u>
Total pagos realizados	10.363.543	3.370.570
Total pagos pendientes	<u>1.370.933</u>	<u>1.401.332</u>

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El día 12 de febrero de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 9,8 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.758 m2 y está distribuido en dos edificios de 4 plantas cada uno y con acceso desde las calles Albareda y Rosario, respectivamente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con un patio interior y un sótano con plazas de aparcamiento.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 50 serviced apartments destinados a alojamiento corta y media estancia. Esta adquisición supone la entrada de All Iron RE I Socimi en Sevilla.

La perfección del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de varias condiciones suspensivas.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 57 millones de euros a 31 de diciembre de 2020 (51 millones de euros a 31 de diciembre de 2019), tras la realización de una ampliación de capital durante el primer semestre de 2020 por valor de, aproximadamente, 6 millones de euros. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía, y el grupo de “Inversores Iniciales”, que suma casi el 30% del capital, mantiene un firme compromiso con el proyecto en el largo plazo.

En el ejercicio 2020, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto negativo de 346 miles de euros (resultado negativo de 906 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) debido a los gastos de explotación incurridos en las obras de construcción, mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad, así como al hecho de que durante 2020 únicamente en torno al 6% de la cartera se encontraba en disposición, encontrándose el restante aproximadamente 90% en construcción o desarrollo. Destacar que solamente uno de sus activos, el edificio de Matilde Landa 22 de Madrid ha estado en explotación durante el ejercicio de 2020, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2020 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 60 millones de euros (49 millones de euros a 31 de diciembre de 2019), un incremento de 11 millones de euros como consecuencia de la inversión en las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad:

- Matilde Landa, Madrid: Edificio arrendado íntegramente a un tercero que explota el edificio como apartamentos turísticos. El inmueble ha generado durante 2020 unos ingresos de 205 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 3,85 millones de euros (3,87 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality (previamente denominado All Iron Rentals, S.L.) para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 24,00 millones de euros (16,70 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Avenida del Oeste, Valencia: Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. La Compañía se encuentra en proceso de obtener la licencia de construcción con el objetivo de dar comienzo a las obras de rehabilitación en 2021 para convertirlo en un complejo de apartahoteles, una vez hayan vencido los contratos de arrendamiento pendientes. Durante el año 2020, mientras se continúa en el proceso de obtención de la licencia de construcción, el inmueble ha continuado siendo arrendado como oficinas y ha generado un ingreso de 865 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 28,79 millones de euros (27,89 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su apertura está prevista para el inicio del segundo trimestre de 2021. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 1,97 millones de euros (0,78 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Calle Gasteiz, Bilbao: Solar en el barrio de Bilbao la Vieja adquirido en junio de 2020. Su apertura está prevista para el inicio del segundo trimestre de 2021 con el objetivo de construir un edificio de apartamentos turísticos. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 1,04 millones de euros.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020, la ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 29% (25% al 31 de diciembre de 2019), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

El principal objetivo de All Iron RE I Socimi para los próximos meses consiste en continuar con los procesos de rehabilitación de los inmuebles en fase desarrollo y continuar con su fase de expansión mediante la adquisición de varios inmuebles así como el análisis de potenciales adquisiciones para complementar la cartera existente.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Compañía

Los factores de riesgo que pueden afectar a la Compañía, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Compañía proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Compañía gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Compañía no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 9 millones de euros (fondo de maniobra positivo de 6,6 millones de euros al 31 de diciembre de 2019), siendo la tesorería de 5 millones de euros (5,9 millones de euros al 31 de diciembre de 2019), por lo que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** La Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado hotelero por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles renegociaciones. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente, un 70% de la deuda (70% de la deuda al 31 de diciembre de 2019) que mantiene la Compañía con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo. El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor. Los administradores consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2020 All Iron RE I Socimi cuenta con 5.589 acciones en autocartera valoradas a 10,16 euros cada acción. La compra-venta de acciones propias ha supuesto un impacto de 5.843 euros en el patrimonio neto de la sociedad. Al 31 de diciembre de 2019 All Iron RE I Socimi no contaba con acciones propias.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 25 días (31 días al 31 de diciembre de 2019).

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

Cabe destacar que el 12 de febrero de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 9,8 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.758 m² y está distribuido en dos edificios de 4 plantas cada uno y con acceso desde las calles Albareda y Rosario, respectivamente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con un patio interior y un sótano con plazas de aparcamiento.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 50 *serviced apartments* destinados a alojamiento corta y media estancia. Esta adquisición supone la entrada de All Iron RE I Socimi en Sevilla.

La perfección del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de varias condiciones suspensivas.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

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

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 31 de marzo de 2021, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 de All Iron RE I Socimi, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:
Pedro Michelena
89C8F6E62987471...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo
Presidente del Consejo de Administración

DocuSigned by:
A. Michelena
8E960BD4094B4AE...

D. Ander Michelena Llorente
Secretario del Consejo

DocuSigned by:
Pedro Luis Uriarte
5BA3ECT7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamaría

DocuSigned by:
Jon Uriarte
937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:
Luis Antonio Uranga
7DCA8956786A4C6...

D. Luis Antonio Uranga Otaegui

DocuSigned by:
Eloy García
DBD37B6DA70942A...

D. Eloy García-Borreguero Melero

DocuSigned by:
Ignacio Diezhandino Díaz de Isla
F7E1EDF1B475473...

D. Ignacio Diezhandino