

A BME GROWTH

Madrid, 21 de junio de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS 2021

Como ya se comunicó en el anuncio de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas realizado el 19 de mayo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad espera celebrar hoy, día 21 de junio de 2022 a las 17.30h, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en primera convocatoria.

- Se adjunta la presentación corporativa, que también ha sido publicada en la web corporativa www.allironresocimi.es

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.



Bienvenidos,
comenzamos en breve



ALL IRON

RE I S O C I M I

Junta General de Accionistas de All Iron RE I Socimi

21 de junio de 2022

Índice

01

Actualización de All Iron RE I Socimi

- A All Iron RE I Socimi hoy
- B Actualización de la cartera
- C Actualización del rendimiento operativo en 2022
- D Actualización del rendimiento financiero en 2022
- E Información sobre la ampliación de capital acelerada ejecutada en 2022
- F Información sobre activos en pipeline

02

Orden del día – Propuestas a aprobar

A hand is shown holding a wooden board from the bottom left corner. A wire mesh is stretched across the board, creating a grid-like pattern. The background is a collage of city photographs, including a daytime cityscape with tall buildings and a nighttime cityscape with illuminated buildings and lights. The text is centered over the collage.

Actualización de All Iron RE I Socimi

All Iron RE I Socimi hoy

18⁽¹⁾
propiedades



c.1.034^(1,2)
unidades



c.€186m⁽³⁾
GAV
(*>10% revalorización en menos de 1,5 años de periodo medio de inversión*)



€155m⁽⁴⁾
NAV



B

Seguimos dando pasos para crear la cartera líder en el segmento de corta y media estancia en España

● En operación ● En construcción ● En desarrollo ● Asegurados/en arras



c.1.034^(2,3,4)
unidades



18^(3,4)
inmuebles



c.€186M^(3,4)
GAV



c.80,900m²^(3,4)
Superf. construida



Ubicaciones
urbanas
premium

Activos en operación

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Certif. BREEAM ⁽⁵⁾
Vitoria	1	10.664	120 apart.	Retail c.1.000m2/parking 57ud.	link	n.a.
Bilbao	2	1.431	9 + 9 apart.	Retail c.100m2	link1 / link2	n.a.
S.Sebastián	1	1.048	27 hab. hostel	Área F&B	link	n.a.
Madrid	1	1.934	20 apart.	Parking 29ud.	link	n.a.
Málaga	1	1.313	20 apart.	Área F&B c.150m2	link	n.a.
Córdoba ⁽¹⁰⁾	1	1.433	24 hab. hostel	Área F&B	link	n.a.

Activos en construcción

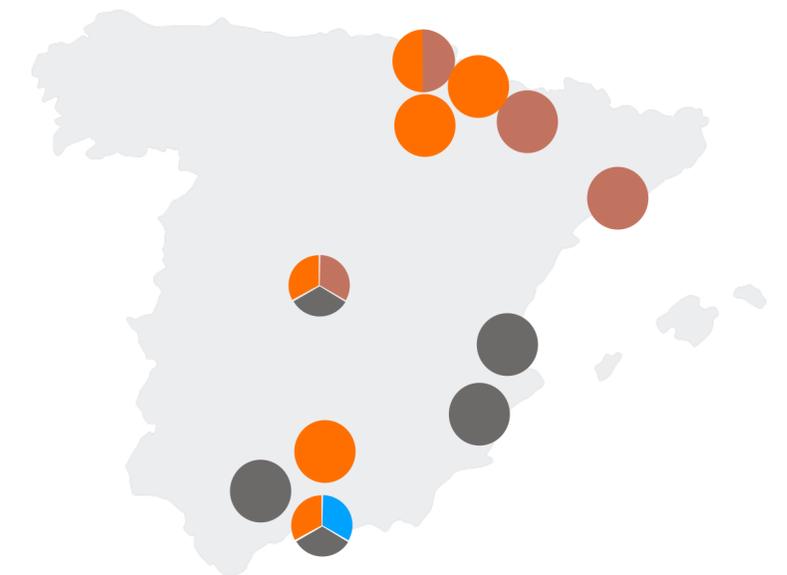
Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura ⁽¹⁾	Certif. BREEAM ⁽⁵⁾
Pamplona	1	2.080	34 apart.	Parking 10ud.	link	2022	n.a.
Barcelona	1	3.090	38 apart.	Retail 320m2	link	2023	
Madrid	1	3.894	48 apart.	Retail c.560m2	link	2023	
Bilbao	1	2.000	45 apart.	-	link	2023	

Activos en desarrollo

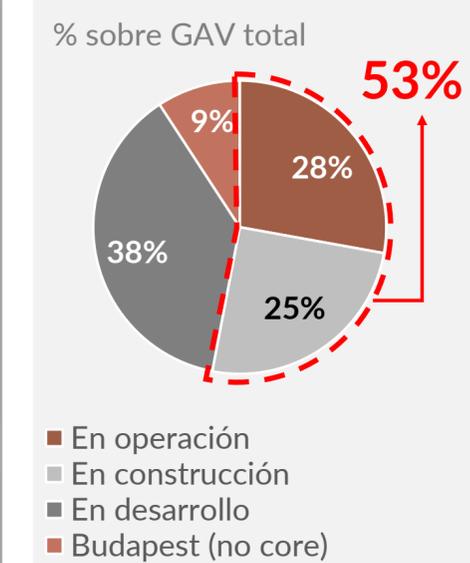
Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura ⁽¹⁾	Certif. BREEAM ⁽⁵⁾
Valencia	1	13.680	144 apart.	Retail c.1.000m2/ofic. c.2.000m2	link	2024	
Alicante	1	3.650	66 apart.	-	link	2024	
Sevilla	1	3.758	45 apart.	Parking y área F&B	link	2024	
Sevilla	1	2.594	54 apart.	Piscina y zona chill out	link	2024	
Madrid	1	998	17 apart.	-	link	2024	potencialmente
Málaga	1	2.159	23 apart.	Área F&B c.500m2	link	2025	n.a.
Budapest	1	25.214	291 rooms	Retail c.5,000m2/parking 300ud.	link	2024	n.a.

Activos asegurados/en "arras"

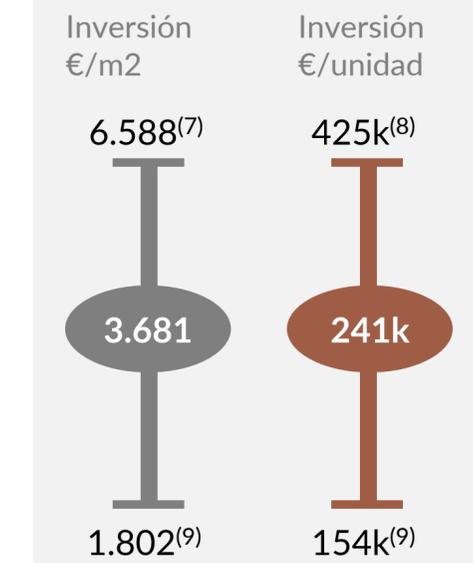
Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura ⁽¹⁾	Certif. BREEAM ⁽⁶⁾
Málaga	1	1.450	21 apart.	-	link	2024	potencialmente



Desglose GAV en base a estado activo^(3,4)



Inversión media de la cartera^(4,6)



(1) Fecha esperada de apertura

(2) Equivalente a c.983 apartamentos y c.51 habitaciones de hostel con c.270 camas

(3) Excluye un activo "en arras", ubicado en Málaga

(4) Incluye el activo adquirido en Sevilla en el primer trimestre de 2022, y el activo adquirido en Madrid Almagro en junio de 2022

(5) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) es un sistema para evaluar el desempeño medioambiental de los edificios. BREEAM evalúa tanto la sostenibilidad del edificio en la etapa de diseño (elegible para un certificado provisional) como una vez entra en operación (elegible para un certificado final)

(6) Excluye activos en Málaga Beatas y Budapest

(7) Activo en Ronda Barcelona; (8) Activo en Madrid Chamberí; (9) Activo en Madrid 4 Torres

(10) Rehabilitación finalizada. En proceso de obtención de licencia para iniciar la operación

En lo que llevamos de año 2022, hemos continuado ampliando la cartera, con la adquisición de un segundo activo en Sevilla y en Madrid..

Inmueble situado en Sevilla



Detalles del activo

- **Ubicación:** c/San Jacinto, 62. Sevilla – Barrio de Triana
- **Superficie:** c.2.594m²
- **Distribución:** planta baja + 2 plantas + cubierta transitable con piscina y chill-out
- **Objetivo:** construcción de 54 apartamentos para su explotación principalmente en formato de corta estancia, con posibilidad de albergar media estancia



Detalles de la inversión

- **Inversión inicial (adquisición):** 5,65 millones de euros
- **Inversión total esperada:** c.10 millones de euros
- **Rentabilidad estimada recurrente (FFO yield):** 12-14%



Fecha de apertura

- **Fecha estimada apertura:** T3 2024



Inmueble situado en Madrid



Detalles del activo

- **Ubicación:** c/Almagro, 28. Madrid
- **Superficie:** c.998m²
- **Distribución:** planta baja + 2 plantas



Detalles de la inversión

- **Objetivo:** rehabilitación para su arrendamiento con objetivo explotación en formato de media estancia
- **Inversión inicial (adquisición):** 2,72 millones de euros
- **Inversión total esperada:** c.4,70 millones de euros
- **Rentabilidad estimada recurrente (FFO yield):** 10-11%



Fecha de apertura

- **Fecha estimada apertura:** 2024



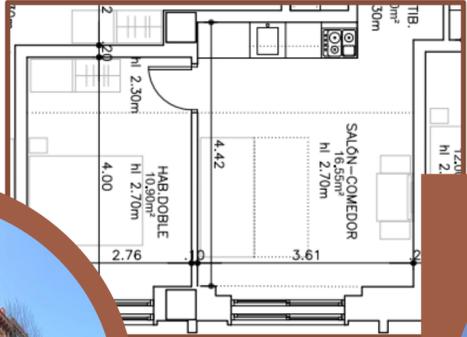
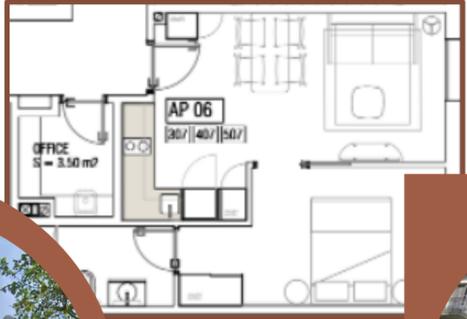
...hemos puesto en carga el séptimo activo, con la inauguración del inmueble ubicado en Córdoba, calle Santa Marta...



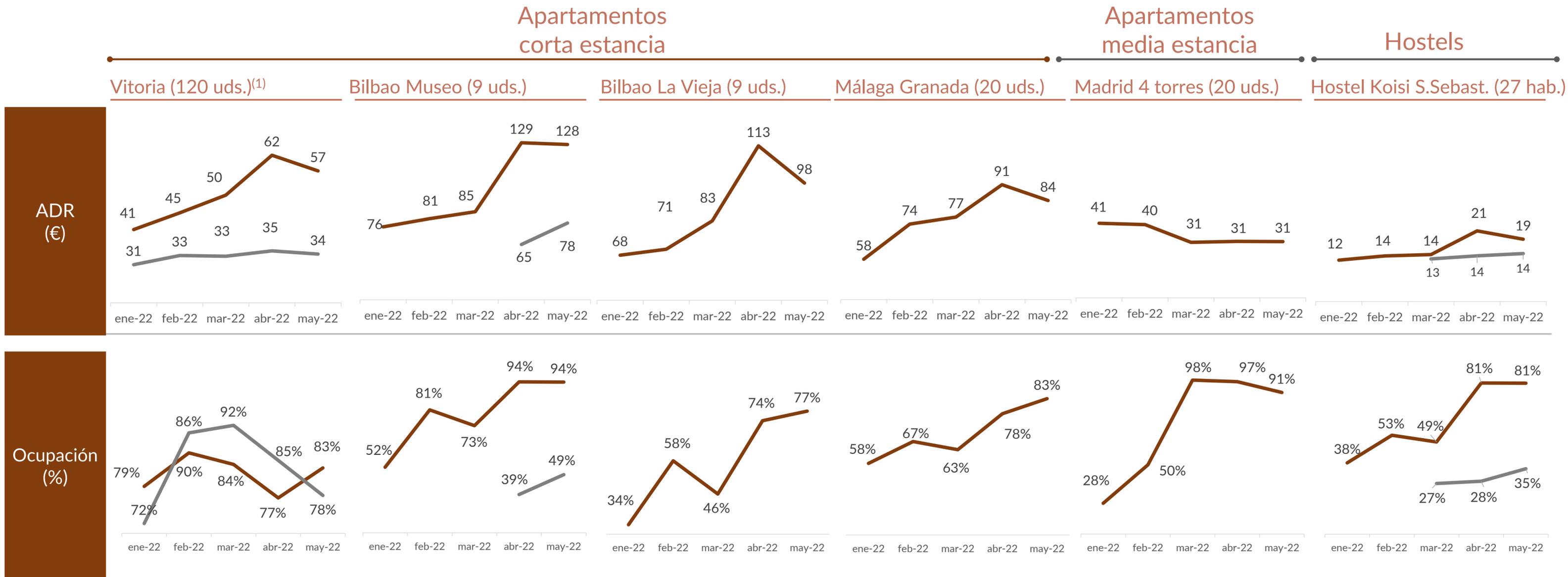
Detalles

- **Superficie:** 1.433m² construidos
- **Distribución:** 2 plantas
- **Detalles del activo:** *hostel* de 24 habitaciones
 - 14 habitaciones **compartidas**/múltiples
 - 10 habitaciones **privadas** con capacidad para 2-4 pax
- **Capacidad total:** 126 camas
- **Otros servicios:** zona de F&B (food and Beverage), y patio interior con piscina
- **Otros datos del activo:**
 - Fachada de valor arquitectónico
 - Rehabilitación integral, con actuación en todas las plantas para adecuar y redistribuir las dependencias actuales, convirtiéndolas en un *hostel* que mantiene la esencia del edificio

...y hemos dado inicio a las obras de rehabilitación de tres inmuebles, ubicados en Bilbao-Ledesma, Madrid-Chamberí y Barcelona-Ronda

		Bilbao Ledesma	Madrid Chamberí	Ronda Barcelona
 <p>Detalles del activo</p>	Ubicación	calle Ledesma, 5 paralela a Gran Vía	calle José Abascal, 8 desemboca en Castellana	Ronda San Antoni, 49 a 5 minutos de plaza Cataluña
	Superficie	c. 2.000m ²	c.3.894m ²	c. 2.770m ²
	Distribución	PB + 5 plantas	PB + 8 plantas	sótano + PB + 6 plantas
 <p>Detalles del proyecto</p>	Objetivo	45 apartamentos destinados a corta y media estancia	48 apartamentos destinados a corta y media estancia	38 apartamentos destinados a corta y media estancia
	Presupuesto estimado (excl. adquisición)	c. €4,0m	c. €3,3m	c. €2,9m
	Plazo de ejecución	c.13 meses	c.12 meses	c.9 meses
	Empresa constructora	IYCSA	ELECNOR	Beta Conkret
 <p>Calendario</p>	Fecha estimada apertura	T3 2023	T3 2023	T2 2023
 <p>Infografías y planta tipo apartamentos</p>	     			

C La demanda se ha visto negativamente influida por ómicron y por el estallido de la guerra, pero en abril y mayo se ha observado un fuerte repunte en precios y ocupaciones

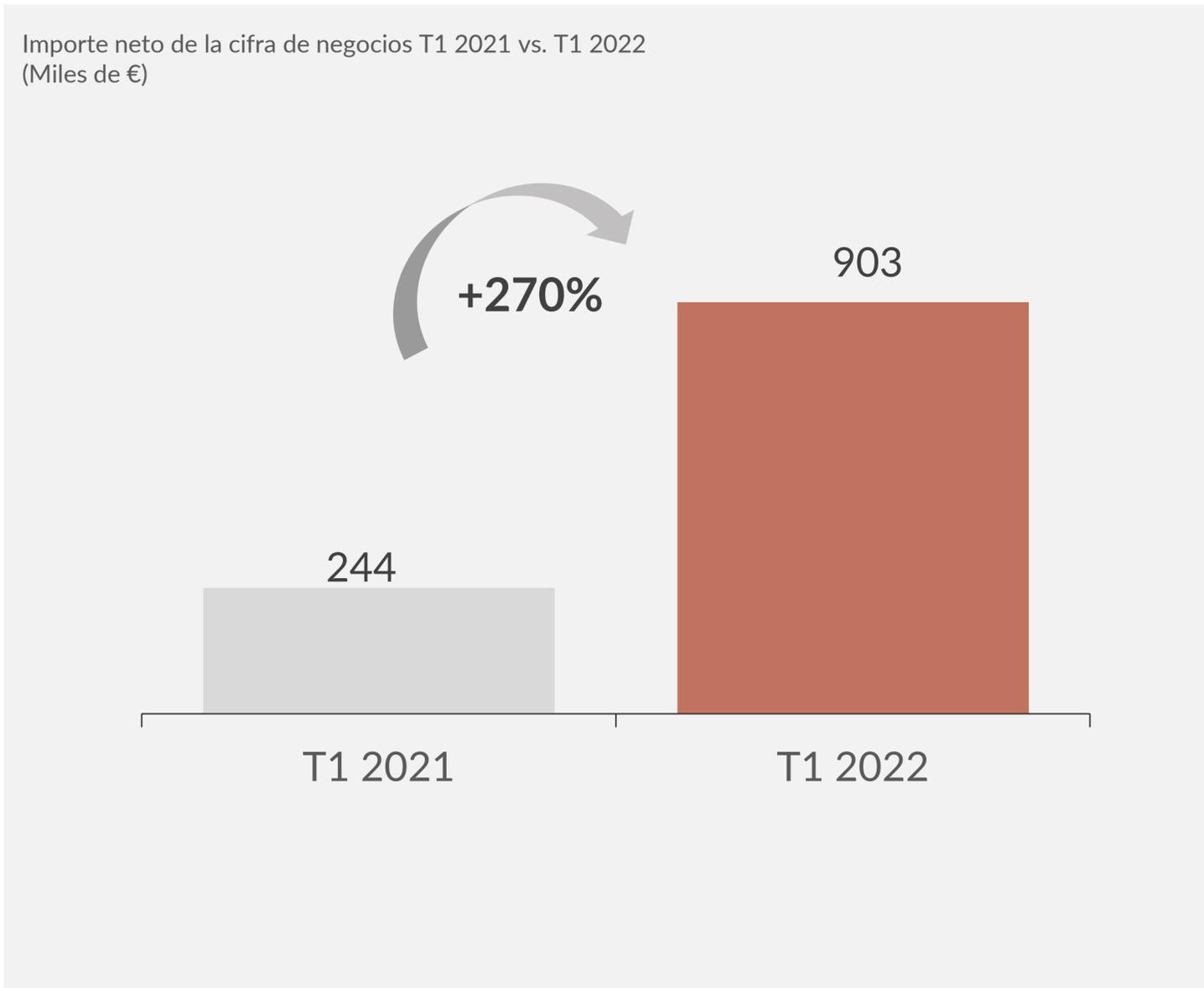


- Precio +54% de media vs. 2021
- Ocupación afectada por el estallido de la guerra, pero muestra recuperación en mayo
- Precio +79% de media vs. 2021
- Ocupación +51pp vs. 2021
- Recuperación de precio en abril
- Fuerte repunte de niveles de ocupación en abril y mayo
- Recuperación de precio en abril
- Fuerte repunte de niveles de ocupación en abril y mayo
- Durante el año 2022, el modelo se ha transformado en un formato media estancia
- La caída en precios se ha visto compensada por una fuerte recuperación de la ocupación
- Precio +32% de media vs. 2021
- Ocupación +40pp vs. 2021

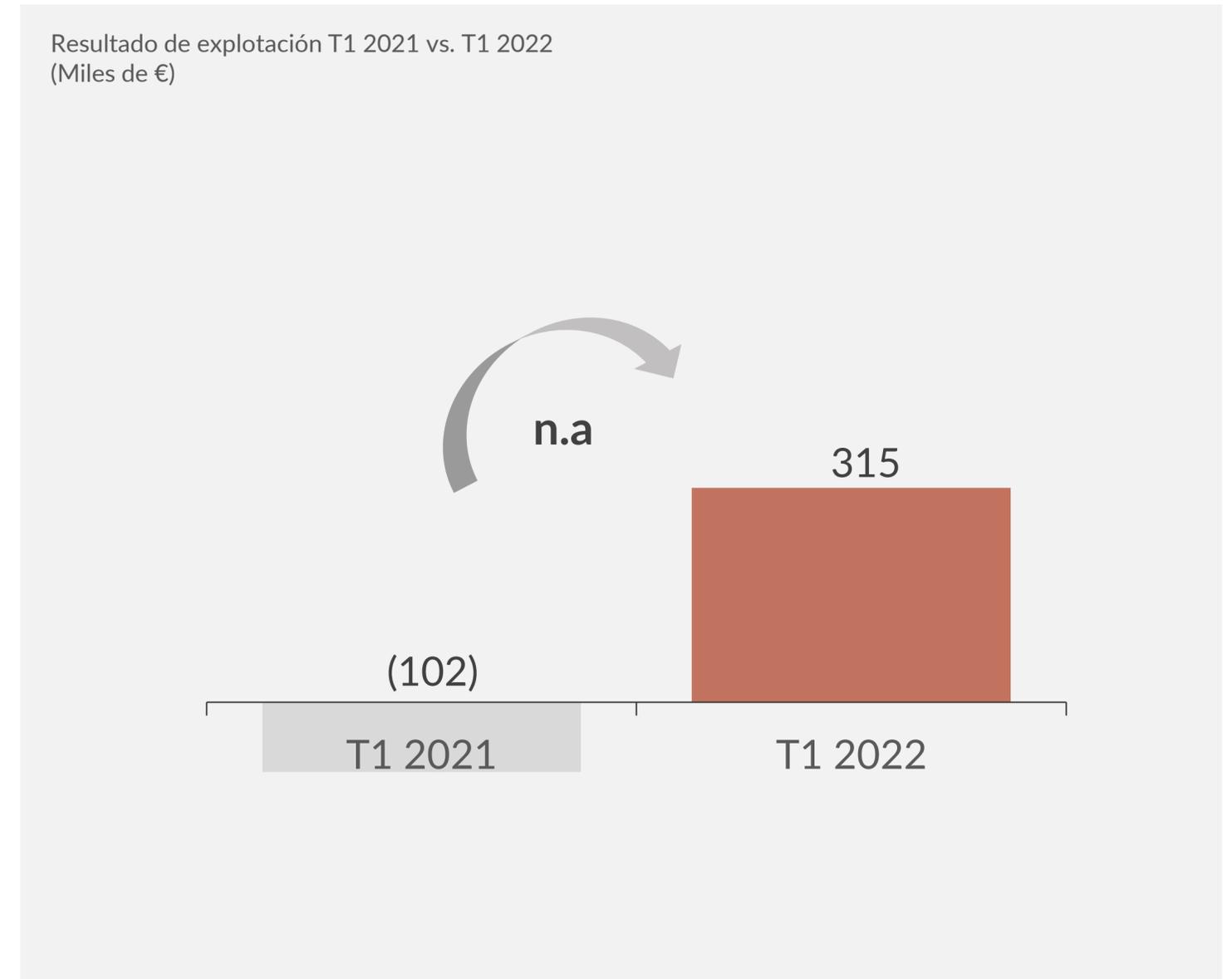


All Iron RE I Socimi ha mostrado unos resultados financieros sólidos durante el primer trimestre de 2022

Ingresos – no auditado



Resultado de explotación – no auditado





Seguimos dando pasos en el plan de crecimiento hasta alcanzar los €500m de fondos propios, con la ejecución de una ampliación de capital acelerada...

El aumento de capital por importe de €18m se ejecutó protegiendo el valor de los accionistas...

...elevando la capitalización bursátil a €155m, continuando con el plan de crecimiento de la sociedad

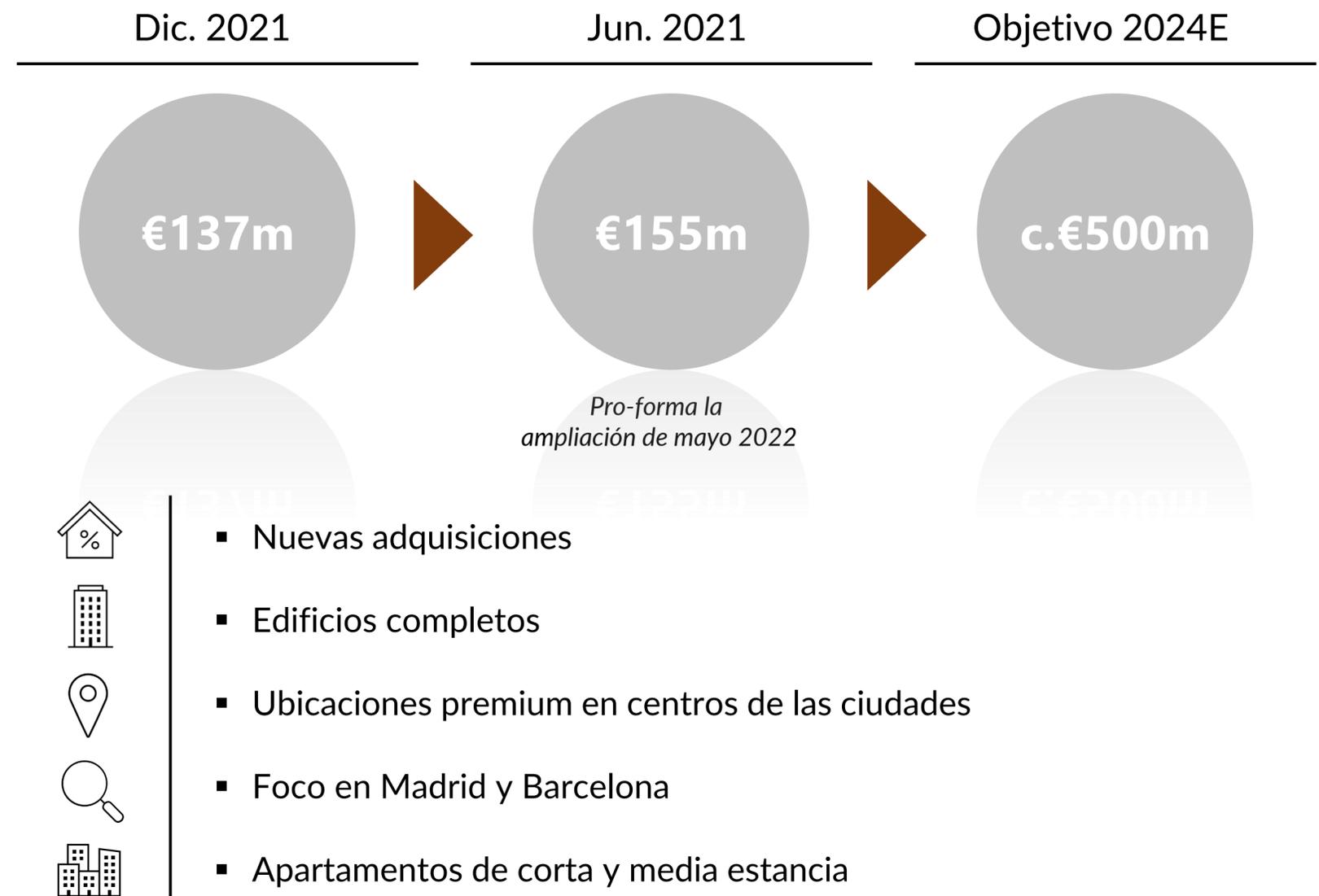
- 1 All Iron RE I Socimi ejecutó una ampliación de capital de €18m mediante un proceso acelerado, excluyendo el derecho de suscripción preferente
- 2 Se estableció un ticket mínimo de €100.000 para evitar la obligatoriedad de una oferta pública

All Iron RE I Socimi ejecutó esta ampliación protegiendo el valor de los accionistas existentes:

- A una prima del 1,50% sobre la media del precio de cierre del mercado⁽¹⁾
- Periodo de inversión de 1 semana
- Destinada a continuar creciendo y creando valor

Evolución capitalización bursátil (NAV)

Objetivo estratégico



...y estamos adoptando medidas para mejorar la liquidez de la sociedad

Medidas para mejorar la liquidez de All Iron RE I Socimi



Informes de *research* de primer nivel



Participación activa en **foros y non deal roadshows** para contar la historia



Clara **vocación de ampliar capital** para ejecutar un pipeline atractivo:

- (i) Foco en captar inversores institucionales
 - (ii) cuando el mercado sea el adecuado
-

Contamos una serie de activos en pipeline en diferentes fases de negociación, con especial foco en Madrid y Barcelona

Negociaciones avanzadas

	Activo	Inversión (€M)	No. Apt. (E)	Barrio	
TIER 1	Madrid	3	56	132	Moncloa, Plaza de España, Chamartín
	Barcelona	1	13	28	Gracia
TIER 2	Valencia	1	5	28	Eixample
	San Sebastián	1	16	39	Antiguo
TIER 3	Cádiz	1	6	23	La Candelaria
	Pamplona	1	7	39	Barañain
Cartera en múltiples ciudades	Madrid, Valencia & Málaga	3	50	138	varios
TOTAL	11	153	427		

En análisis

	Activo	Inversión (€M)	No. Apt. (E)	Barrio	
TIER 1	Madrid	4	n.a.	111	Pio 12, Malasaña, Centro
	Barcelona	1	6	20	Sants
TIER 2	Sevilla	1	32	60	Centro
	Málaga	1	14	46	Centro
TIER 3	Granada	1	2	15	Centro
	Menorca	1	17	150	Mahón
TOTAL	9	>98	401		

Otros activos que cumplan con los requisitos de inversión de All Iron RE I Socimi

	Activo	Inversión (€M)	No. Apt. (E)	Barrio	
Múltiple	Múltiple	n.a.	c.150-200	n.a.	n.a.
TOTAL		n.a.	c.150-200	n.a.	

Orden del día – Propuestas a aprobar



Orden del día

- (*) 01 | Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales de la Sociedad y de las cuentas anuales de su grupo consolidado de sociedades correspondientes al ejercicio 2021.
- 02 | Aprobación de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio 2021.
- 03 | Aprobación de la labor de la sociedad gestora durante el ejercicio 2021.
- (*) 04 | Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2021.
- 05 | Prórroga o nombramiento de auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado para el periodo 2022-2024.- *Ernst & Young*
- (*) 06 | Fijación del número de miembros del Consejo de Administración en nueve (9). Nombramiento de Gassbona 2006, S.L. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad por el plazo estatutariamente previsto y con la categoría de consejero dominical.
- (*) 07 | Ratificación y nombramiento de D. Fernando Miguel Martos Mackow como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (*) 08 | Toma de razón de la dimisión de Gold Iberia Capital, S.L. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. Nombramiento de Glenbrock Investments, S.L. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad por el plazo estatutariamente previsto y con la categoría de consejero dominical.
- (*) 09 | Autorización al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para aumentar el capital social, atribuyéndole, además, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, hasta un límite del 20% del capital social en la fecha de la autorización, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.
- 10 | Modificación del artículo 22 de los Estatutos Sociales, a efectos de prever la celebración de la junta general por medios exclusivamente telemáticos.
- 11 | Delegación de facultades.
- 12 | Lectura y aprobación del acta de la reunión.

1 | Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales de la Sociedad y de las cuentas anuales de su grupo consolidado de sociedades correspondientes al ejercicio 2021



Resumen de los resultados financieros del año 2021

+79% ingresos

Los ingresos por arrendamiento han aumentado un 79% (hasta 2,4m) gracias a la puesta en marcha de varios activos y a su sólido rendimiento

EBITDA positivo

EBITDA de 574 mil euros a pesar de contar únicamente con c.13% de la cartera contribuyendo efectivamente durante 2021

Beneficio neto positivo (x3)

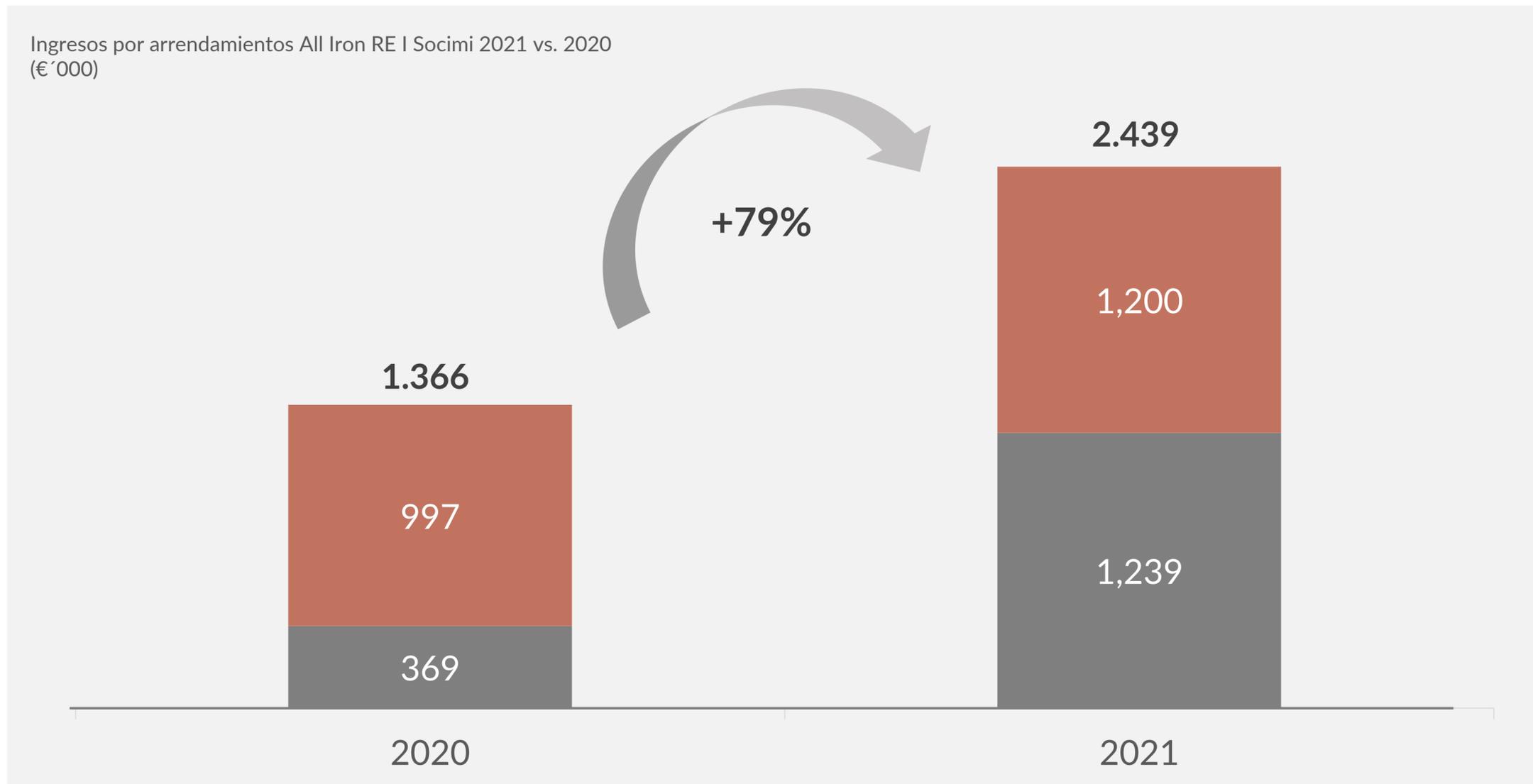
6,2m de euros en 2021 vs. 1,9m en 2020; 94 mil euros excluyendo gastos extraordinarios de ampliación y revalorizaciones

+10% revalorización

Revalorización de 6,9m de euros y >10% de revalorización acumulada en un periodo medio de inversión de 1,5 años

Los ingresos por arrendamiento de la compañía han aumentado un 79% en 2021, gracias al sólido rendimiento de los activos arrendados en operación

Incremento de las rentas de All Iron RE I Socimi



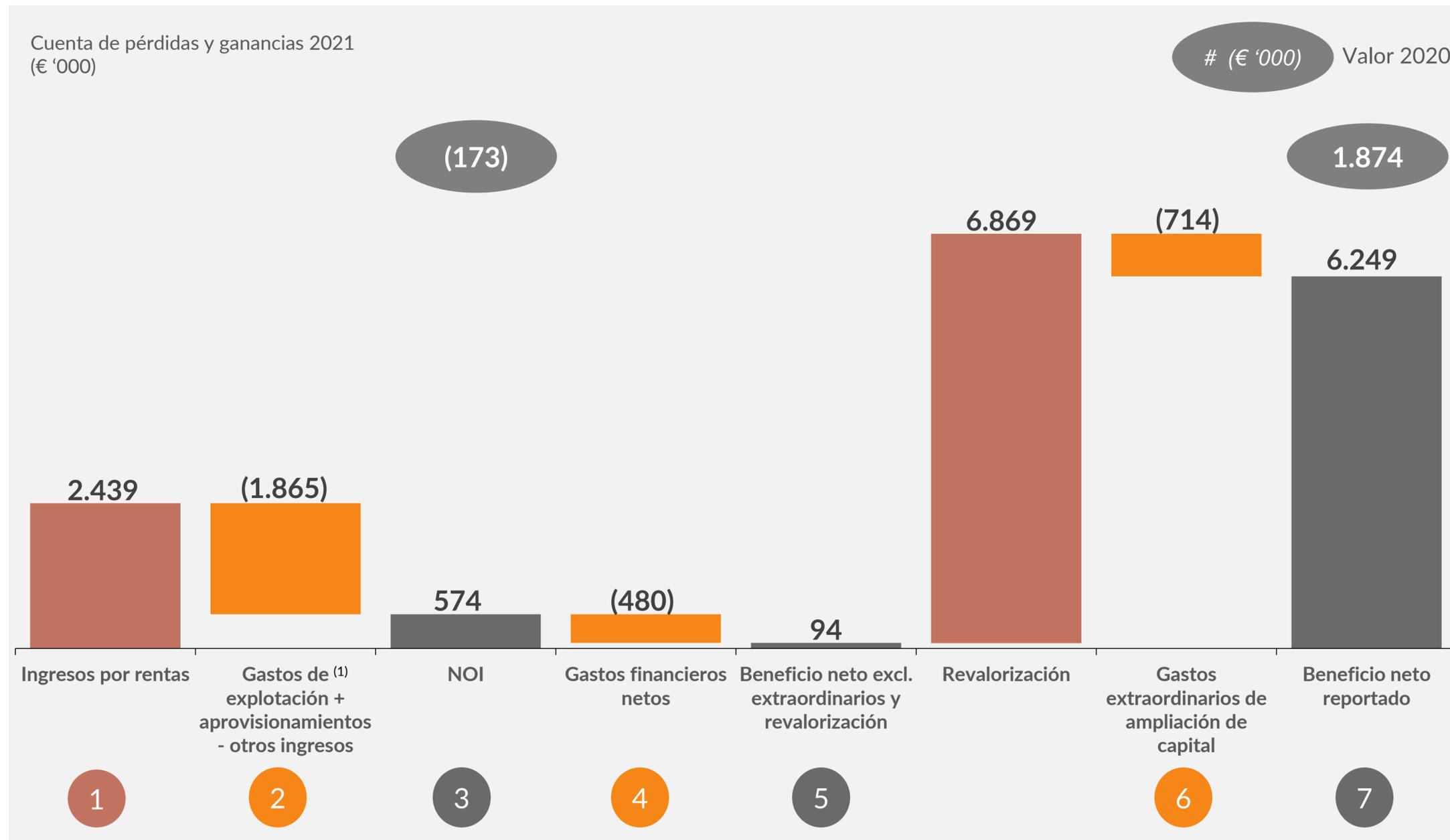
Sólo el c.13%⁽¹⁾ de la cartera (GAV) ha contribuido de manera efectiva a las rentas durante 2021. Se espera un incremento significativo de las rentas de alojamientos para 2022

Comentario

- Los ingresos por contribución de rentas de alojamientos de activos en operación se han triplicado con respecto a 2020:
 - Consolidación del inmueble de Vitoria inaugurado en dic. 2020
 - Apertura de los inmuebles de apartamentos de Bilbao Museo y Bilbao La Vieja, y del activo de Málaga, entrando en carga a lo largo del 2021
- Las rentas de otros usos (p.e. retail, parking, antenas, oficinas...) se han incrementado un 20%, hasta alcanzar los €1,2m
 - Otras rentas temporales: €c.988k (c.82%) corresponden a oficinas, que irán disminuyendo a medida que avancen las rehabilitaciones
 - Otras rentas permanentes: €c.211k (c.18%) corresponden a locales comerciales, antenas y plazas de parking, que continuarán contribuyendo a la generación de rentas
- En 2022 se espera una mayor contribución de las rentas de alojamientos:
 - Activos en operación durante el 100% del año vs. el bajo porcentaje de la cartera (GAV) en contribución de rentas durante 2021 (c.13%, excluyendo carencias)
 - Nuevos activos que entrarán en carga durante 2022

Beneficio neto positivo, excluyendo el impacto positivo de la revalorización de la cartera y sin considerar los gastos extraordinarios asociados a la ampliación de capital

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS

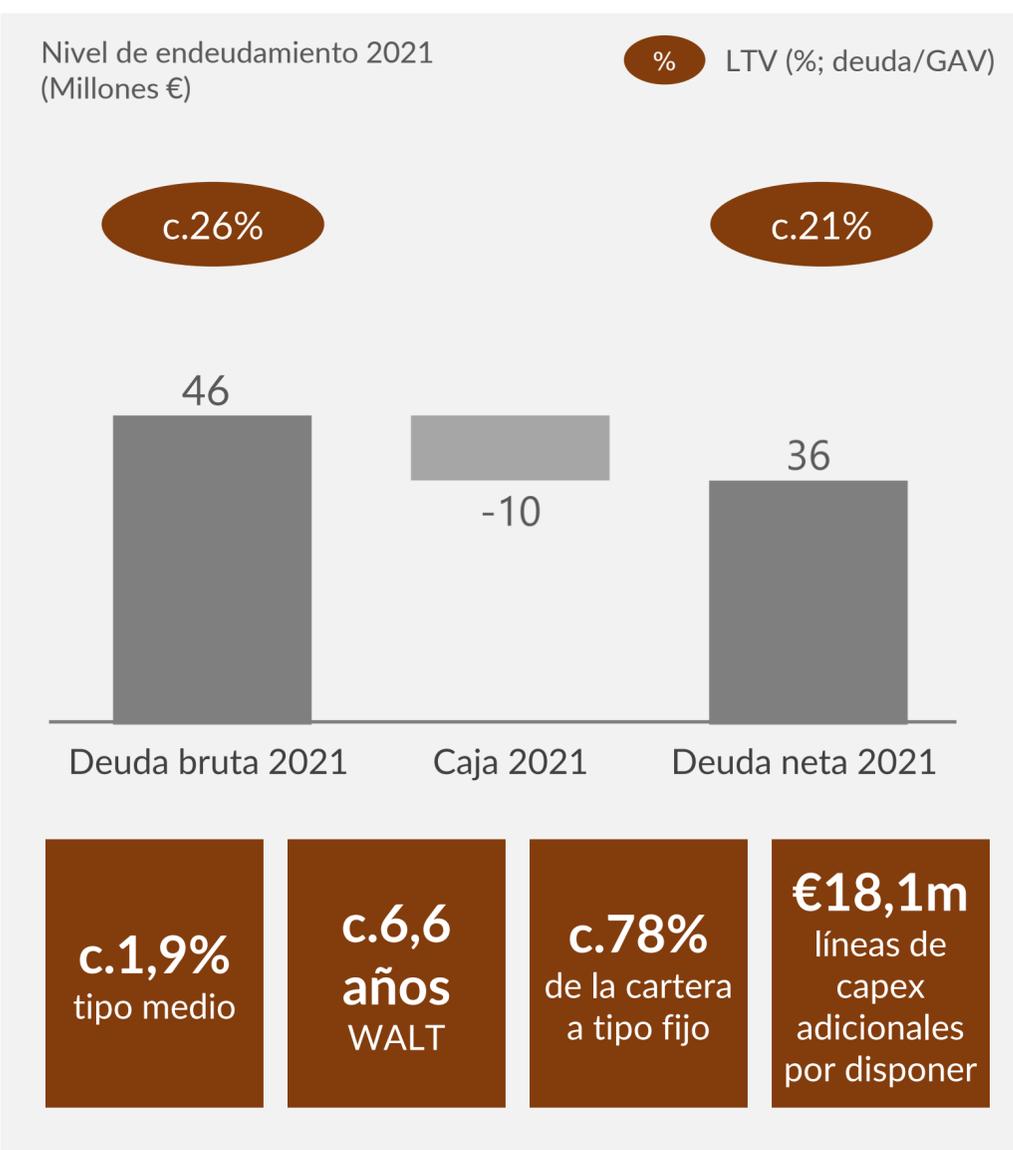


Comentario

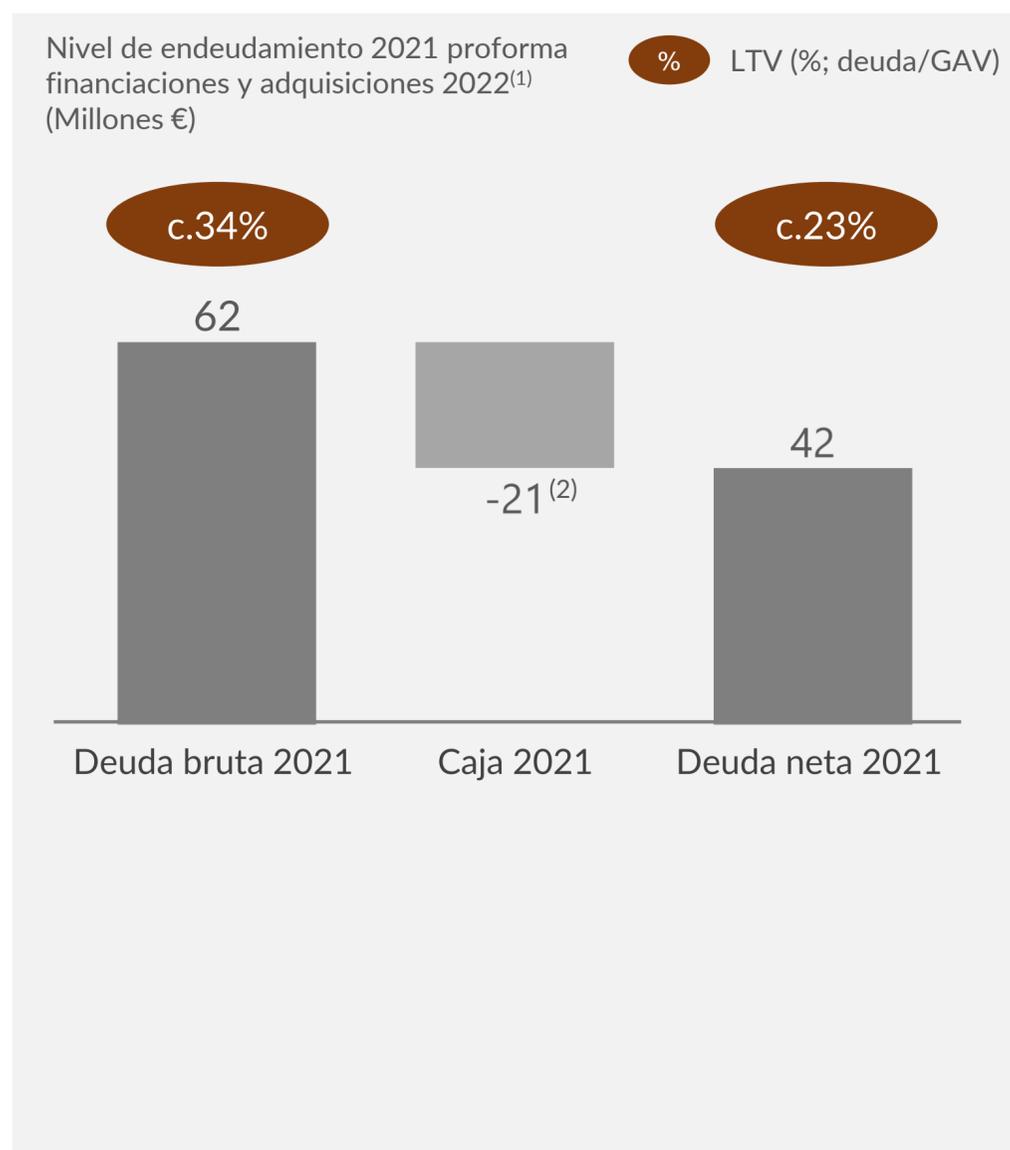
- 1 **Ingresos:** contribución de rentas de alojamientos de activos en operación y de rentas de otros usos
- 2 **Gastos de explotación:**
 - Incluye comisión de gestión (€1,2m – 0,9% del NAV)
 - Los restantes €0,6m están principalmente asociados a gastos fijos de auditoría, valoración, asesoramiento legal...
- 3 **NOI:** €574k positivo vs. importe negativo en 2020 (€173k)
- 4 **Gastos financieros netos:** incluye gastos asociados a las financiaciones de los inmuebles
- 5 **Beneficio neto positivo excluyendo extraordinarios y revalorización**
- 6 **Gastos extraordinarios:** €714k asociados a los intereses de los préstamos convertibles
- 7 **Beneficio neto reportado positivo de €6,2m**, triplicando el resultado del año 2020

Posición de endeudamiento de All Iron RE I Socimi

Posición de endeudamiento 2021



Posición de endeudamiento pro-forma financiaciones y adquisiciones 2022⁽¹⁾



¿Qué se ha hecho en 2021 y 2022?

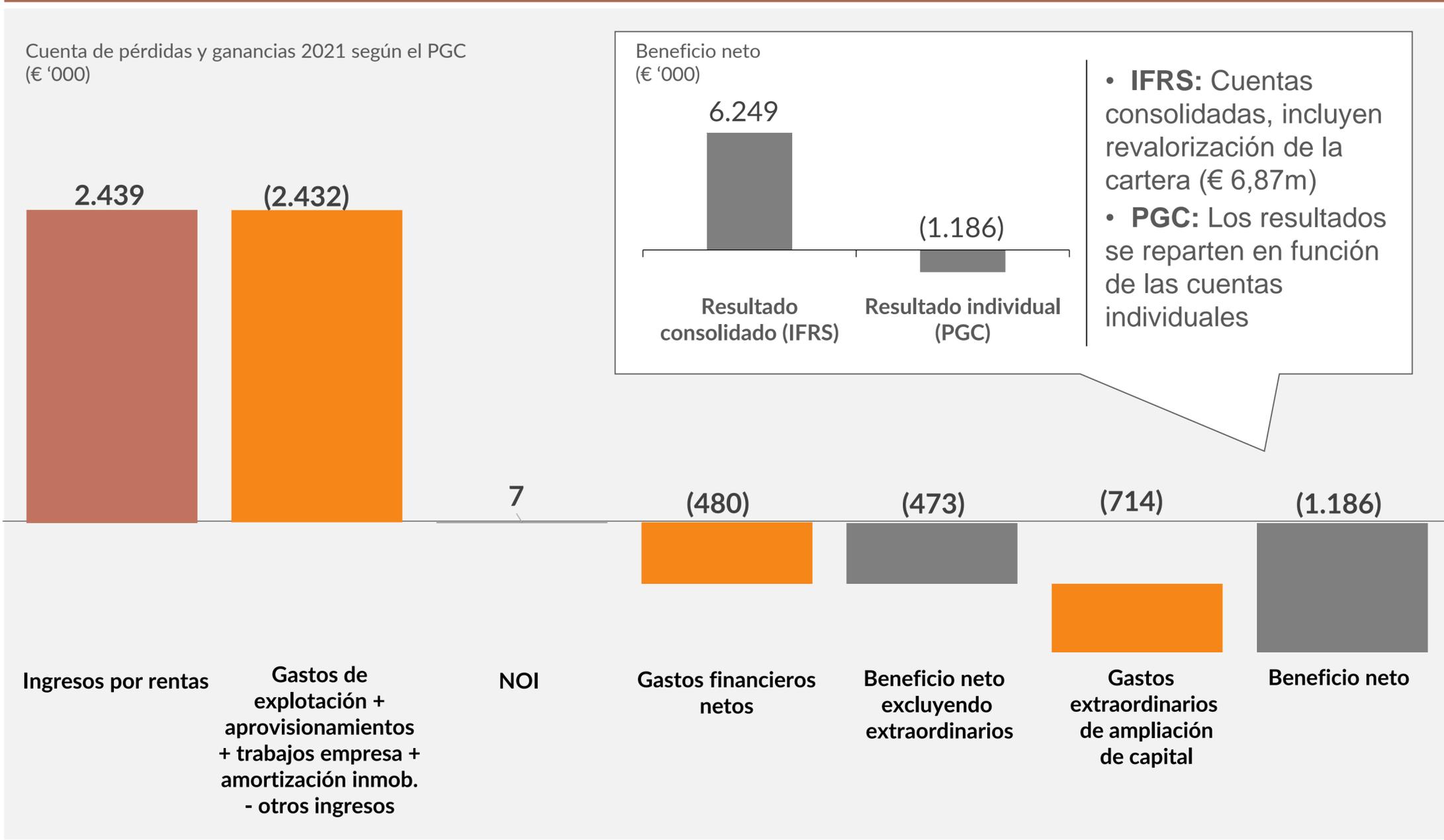
- **Financiaciones** por importe total de c.€48m incluyendo líneas de capex
- **Coste medio de financiación** de c.1,9%
 - Últimos préstamos hipotecarios concedidos al tipo **1,5% fijo**
- **Ampliación del abanico** de entidades financieras
 - Kutxabank
 - Caixabank
 - Bankinter
 - Abanca

04 | Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2021



Se propone destinar el beneficio neto a pérdidas acumuladas (propuesta del Consejo)

Cuenta de pérdidas y ganancias individual – Plan General Contable (PGC)



Reparto de dividendos

- El beneficio neto del ejercicio 2021 siguiendo el PGC resulta negativo, por lo que **All Iron RE I Socimi no se encuentra todavía en disposición de repartir dividendos**

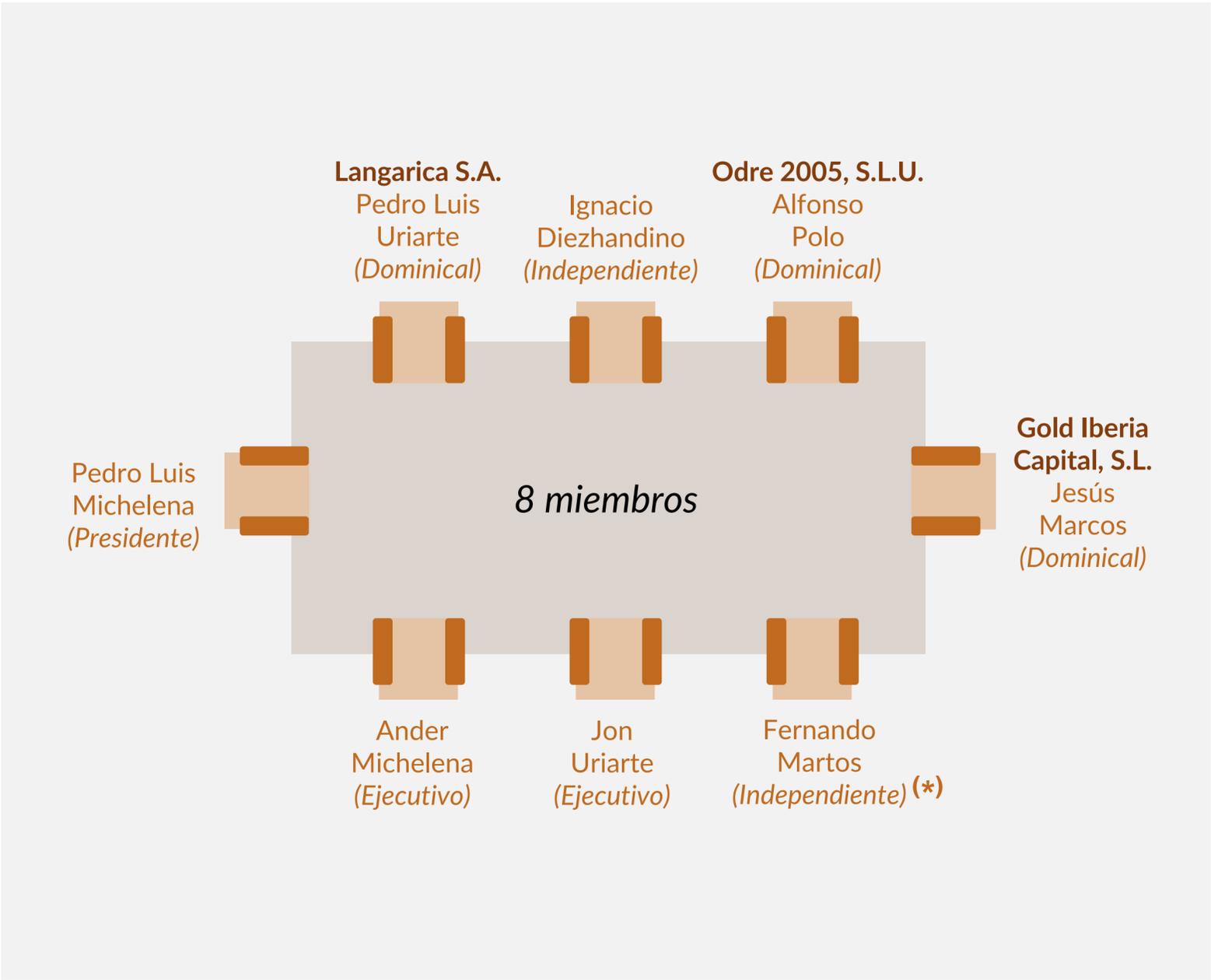
Adaptación progresiva del gobierno corporativo



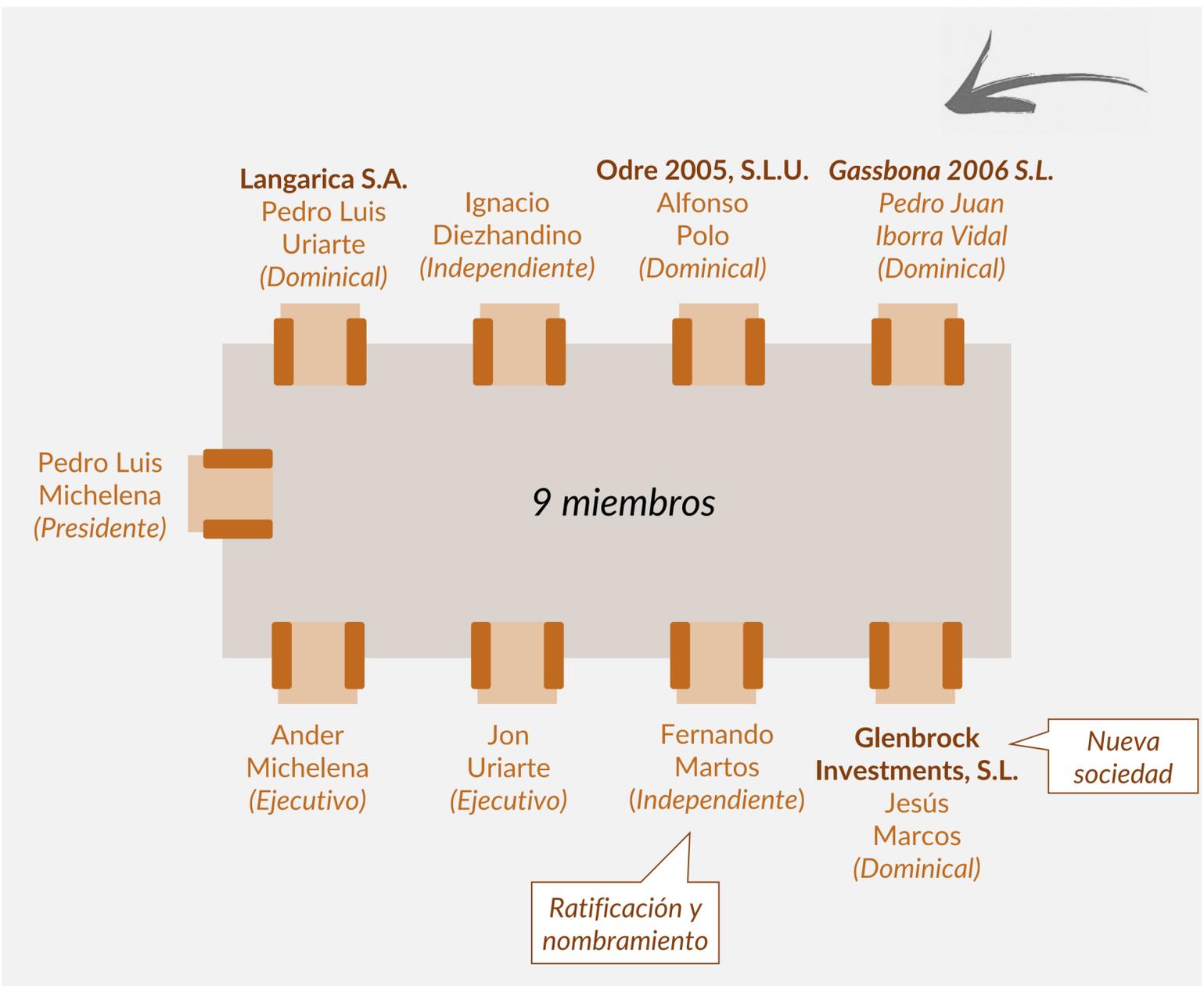
- 06 | *Fijación del número de miembros del Consejo de Administración en nueve (9). Nombramiento de Gassbona 2006, S.L. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad por el plazo estatutariamente previsto y con la categoría de consejero dominical.*
- 07 | *Ratificación y nombramiento de D. Fernando Miguel Martos Mackow como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.*
- 08 | *Toma de razón de la dimisión de Gold Iberia Capital, S.L. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. Nombramiento de Glenbrock Investments, S.L. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad por el plazo estatutariamente previsto y con la categoría de consejero dominical.*

Adaptación progresiva del gobierno corporativo

Estructura actual



Estructura modificada



(*) Nombrado por cooptación

09 | Autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social, atribuyéndole la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, hasta un 20% del capital social en la fecha de la autorización



Se solicita la renovación de la herramienta para mantener la flexibilidad de realizar operaciones ágiles y de pequeño tamaño; No hay operaciones previstas en el corto plazo

Punto a aprobar

Autorización al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para aumentar el capital social, atribuyéndole, además, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, hasta un límite del 20% del capital social en la fecha de la autorización, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Comentario

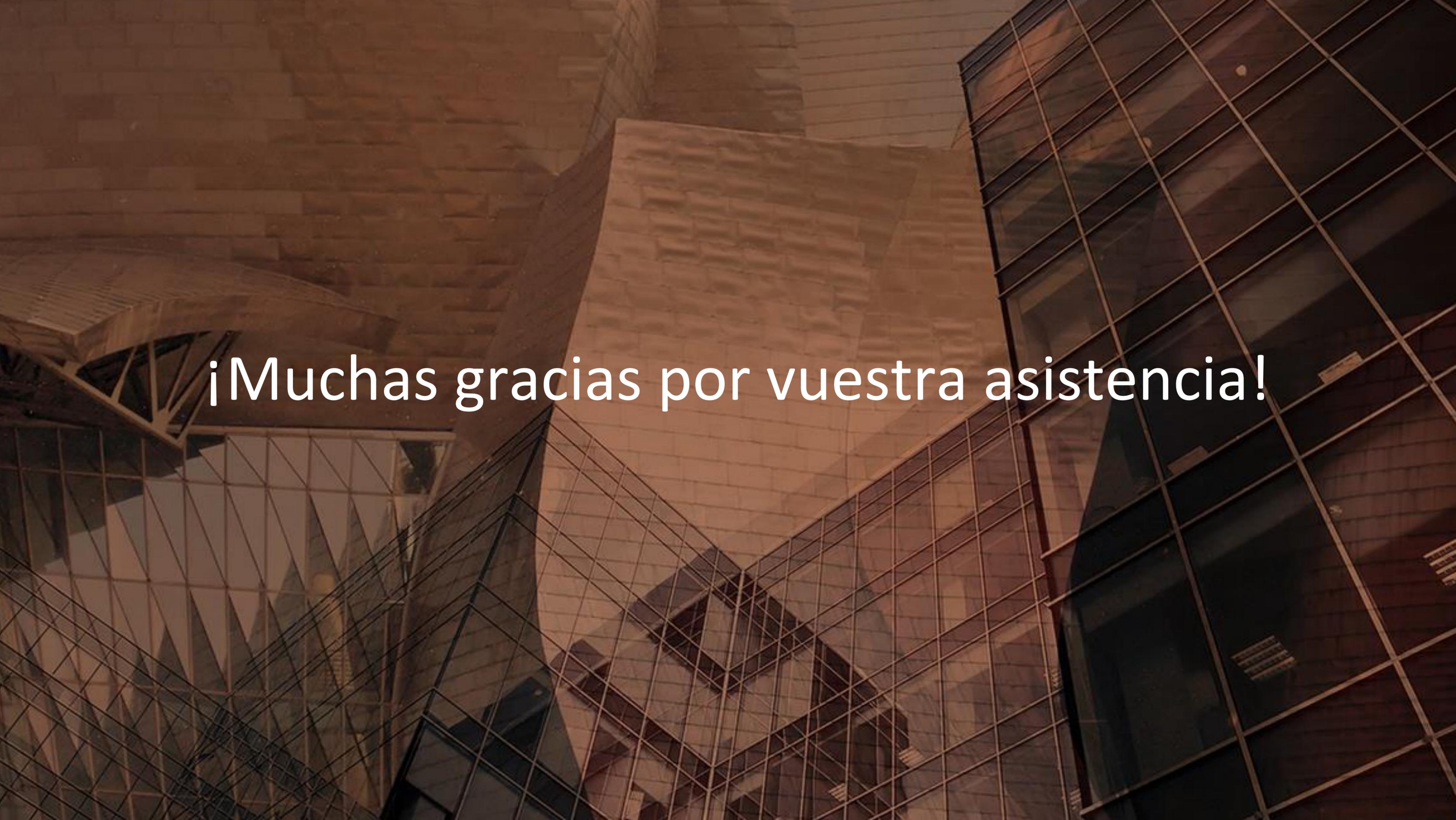
El Consejo solicita la renovación de esta herramienta **para mantener la flexibilidad para hacer operaciones ágiles** y de pequeño tamaño, si es interesante en el futuro

A día de hoy **no tenemos previsto utilizarlo en el corto/medio plazo**, y de hecho tenemos la visión clara de que **no se puede abusar de ello**. Sin embargo, el tener aprobada esta delegación nos da flexibilidad por si fuera conveniente utilizarla

En cualquier caso, si la utilizamos lo **haremos tratando de avisar a gran parte de los accionistas** existentes



Turno de preguntas y respuestas



¡Muchas gracias por vuestra asistencia!

Apéndice



Cuenta de pérdidas y ganancias 2021

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS – cierre 2021

Unidad (€'000)

	2021 reportado	Gastos extraordin.	2021 excl. extraordin.	2020 reportado	Δ vs. 2020
Importe neto de la cifra de negocios	2.439	0	2.439	1.366	+79%
Otros ingresos de explotación	7	0	7	0,1	n.s.
Otros resultados	35	0	35	45	(21%)
Total ingresos Socimi	2.481	0	2.481	1.411	+76%
Aprovisionamientos	(29)	0	(29)	(36)	(20%)
Gastos personal	0	0	0	0	n.s.
Otros gastos de explotación	(1.879)	0	(1.879)	(1.548)	+21%
NOI	574	0	574	(173)	n.s.
Amortización	0	0	0	0	n.s.
Resultado de explotación (EBIT)	574	0	574	(173)	n.s.
Ingresos financieros	4	0	4	9	(55%)
Gastos financieros	(1.197)	(714)	(483)	(160)	n.s.
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.869	0	6.869	2.198	n.s.
Resultado antes de impuestos (EBT)	6.249	(714)	6.963	1.874	+233%
Impuestos	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	(33%)
Beneficio neto	6.249	(714)	6.963	1.874	+233%
Beneficio neto (ex revalorizaciones)	(620)		94	(324)	

Balance 2021

Balance consolidado – IFRS – cierre 2021

Unidad (€'000)

Activo	2021	2020	Δ vs. 2020
Inversiones inmobiliarias	177.710	82.327	+116%
Inversiones financieras a largo plazo	146	216	-33%
Activos por impuesto diferido	0	0	+0%
Inmovilizado intangible	0	0	+0%
Activo no corriente	177.856	82.544	+115%
Deudores	2.035	1.431	+42%
Inversiones financieras a corto plazo	1.305	1.503	-13%
Periodificaciones a corto plazo	2	0	n.s.
Otros activos corrientes	0	3	n.s.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.853	8.080	+22%
Activo corriente	13.195	11.017	+20%
Total Activo	191.051	93.561	+104%
Pasivo			
Capital y prima de emisión	124.194	57.182	+117%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	8.593	7.747	n.s.
Resultados de ejercicio	6.249	1.874	+233%
Otras reservas	(196)	(57)	n.s.
Patrimonio neto	138.841	66.747	+108%
Diferencias de conversión	(1.719)	(1.247)	38%
Deudas con entidades de crédito LP	44.812	25.143	+78%
Otros pasivos financieros LP	141	193	-27%
Pasivo no corriente	44.953	25.336	+77%
Deudas con entidades de crédito CP	2.836	1.234	+130%
Otros pasivos financieros CP	12	0	n.s.
Acreeedores	6.128	1.490	+311%
Pasivo corriente	8.976	2.725	+229%
Total Pasivo	191.051	93.561	+104%

Estados de flujos de caja 2021

Estados de flujos de caja – IFRS – cierre 2021

Unidad (€'000)

	2021	2020	Δ vs. 2020
Resultado antes de impuestos (EBT)	6.249	1.874	+233%
Ajustes del resultado	(5.675)	(2.048)	+177%
Cambios en el capital circulante	4.021	(649)	n.s.
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.132)	(61)	+1.759%
Flujo de caja de operaciones	3.463	(883)	n.s.
Capex rehabilitación y adquisición	(88.966)	(9.291)	+858%
Flujo de caja de inversión	(88.966)	(9.291)	-858%
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	65.313	6.086	+973%
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	21.952	5.784	+280%
Flujo de caja de financiación	87.266	11.870	+635%
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	10	(41)	n.s.
Variación de caja	1.773	1.655	+7%

Aviso Legal

Este documento contiene o puede contener manifestaciones sobre intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones de All Iron Socimi RE I Socimi, S.A. (“All Iron RE I Socimi” o “Compañía”) o de su dirección a la fecha del mismo y referidas a diversos aspectos de su actividad, como la evolución del negocio y los resultados de la entidad. Dichas manifestaciones responden a nuestras intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones, por lo que determinados riesgos, incertidumbres y otros factores pueden ocasionar que las decisiones finales o los resultados difieran de las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones. Entre estos factores se incluyen, sin carácter limitativo, (1) la situación de mercado, factores macroeconómicos, directrices regulatorias, políticas o gubernamentales, (2) movimientos en los mercados de valores nacionales e internacionales, tipos de cambio y tipos de interés, (3) presiones competitivas, (4) cambios tecnológicos, y (5) alteraciones en la situación financiera, capacidad crediticia o solvencia de nuestros clientes, deudores o contrapartes en general. Estos factores podrían condicionar y determinar finalmente que lo que ocurra en realidad no se corresponda con las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones manifestadas en este documento y otros pasados o futuros, incluyendo los remitidos a las entidades reguladoras. All Iron RE I Socimi no se obliga a revisar el contenido de este documento, ni de ningún otro, tanto en el caso de que los acontecimientos no se correspondan de manera completa con lo aquí expuesto, como en el caso de que los mismos conduzcan a cambios en las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones manifestadas en este documento y otros pasados o futuros. Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta por todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones sobre la base de este documento o elaborar o difundir opiniones relativas al mismo. Se advierte que el presente documento puede contener información no auditada o resumida. El contenido de este documento es confidencial y no puede ser revelado o distribuido a terceros distintos de sus destinatarios originales, ya sea total o parcialmente, sin consentimiento de All Iron RE I Socimi.

ALL IRON

REI SOCIMI