

A BME GROWTH

Madrid, 31 de octubre 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

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
2. Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
3. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

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 Revisión Limitada

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2022



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados, y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección exclusivamente en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/19633
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

Digitally signed by Fernando Gonzalez Cuervo
DN: cn=Fernando Gonzalez Cuervo,
email=Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com
Date: 31.10.2022

Fernando González Cuervo

31 de octubre de 2022

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2022**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2022 (*)	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		199.653.935	177.856.068
Inmovilizado intangible		-	-
Inversiones inmobiliarias	5	199.450.000	177.710.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	203.573	145.706
Activos por Impuesto diferido	10	362	362
ACTIVO CORRIENTE		31.644.804	13.194.733
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	947.271	1.297.711
Deudores varios	6	18.248	18.248
Activo por impuesto corriente	10	5.113	14.746
Créditos con las Administraciones Públicas	10	705.114	704.126
Inversiones financieras a corto plazo	6	-	1.304.500
Otros activos corrientes	6	-	2.152
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	29.969.058	9.853.250
TOTAL ACTIVO		231.298.739	191.050.801

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		160.456.879	137.121.770
Fondos propios		163.545.871	138.840.559
Capital	8.1	132.197.870	116.484.910
Prima de emisión		10.066.296	7.709.352
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	8.2	14.717.461	8.593.422
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8.3	(236.163)	(196.089)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		6.800.407	6.248.964
Diferencias de conversión	8.4	(3.088.992)	(1.718.789)
PASIVO NO CORRIENTE		62.939.815	44.952.557
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	62.810.837	44.811.892
Otros pasivos financieros	9	128.978	140.665
PASIVO CORRIENTE		7.902.045	8.976.474
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	1.710.293	2.836.478
Otros pasivos financieros	9	2.031	12.031
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	9	6.134.320	6.027.137
Deudas con las Administraciones Públicas	10	55.401	100.828
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		231.298.739	191.050.801

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2022.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Cuenta de resultados resumida consolidada****correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2022 (*)	30/06/2021 (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamientos	11.1	1.793.548	606.805
Otros ingresos de explotación		-	-
Gastos de personal	11.2	(147.752)	-
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	11.3	(853.698)	(786.536)
Tributos		(6.174)	(63.378)
Otros resultados		(137.994)	404
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		647.930	(242.705)
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.808	702
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	11.4	(711.696)	(676.682)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	11.4	394.828	200.756
Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(313.060)	(475.224)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	6.465.537	3.457.663
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.800.407	2.739.734
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		6.800.407	2.739.734
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		6.800.407	2.739.734
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		0,58	0,48

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**Estado del resultado global resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**
 (Expresado en euros)

	Notas	30/06/2022 (*)	30/06/2021 (*)
Resultado consolidado del ejercicio		6.800.407	2.739.734
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		6.800.407	2.739.734

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones propias	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 8.4)	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	57.182.200	-	7.747.126	(56.771)	1.874.298	(1.246.923)	65.499.930
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-	-	-	2.739.734	-	2.739.734
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.874.298	-	(1.874.298)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con Acciones propias	-	-	-	(9.344)	-	-	(9.344)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(92.527)	-	-	353.386	(260.859)
			-				
Saldo al 30 de junio de 2021 (*)	57.182.200	-	9.528.897	(66.115)	2.739.734	(893.537)	68.491.179
Saldo al 31 de diciembre de 2021	116.484.910	7.709.352	8.893.422	(196.089)	6.248.964	(1.718.789)	137.121.770
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-	(140.459)	-	6.800.407	-	6.659.948
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	6.248.964	-	(6.248.964)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	15.712.960	2.356.944	-	-	-	-	18.069.904
Operaciones con Acciones propias	-	-	-	(40.074)	-	-	(40.074)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Gastos / Ingresos correspondientes a ej. anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	15.534	-	-	(1.370.203)	(1.354.669)
Saldo al 30 de junio de 2022 (*)	132.197.870	10.066.296	14.717.461	(236.163)	6.800.407	(3.088.992)	160.456.879

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2022.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de flujos de efectivo resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
 (Expresado en euros)

	30/06/2022	30/06/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	6.800.408	2.739.734
Ajustes del resultado		
Ingresos financieros	(3.808)	(702)
Gastos financieros	316.868	475.926
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(6.465.537)	(3.457.663)
Cambios en el capital corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	355.783	(24.122)
Acreedores y otras cuentas a pagar	69.945	(508.496)
Otros activos y pasivos no corrientes	(19.156)	2.996
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(560.449)	(133.870)
Cobros de intereses	3.808	702
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	497.862	(905.495)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inversiones inmobiliarias	(16.718.451)	(42.393.714)
Otros activos financieros	1.246.664	1.524.205
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(15.471.787)	(40.869.509)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	17.929.549	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(40.179)	(6.305)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		
Obligaciones y valores similares	-	35.964.840
Deudas con entidades de crédito	17.371.856	19.161.250
Otras deudas	113.597	(12.030)
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(255.524)	(54.803)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	35.119.299	55.052.952
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	(29.566)	9.535
Tesorería al inicio de periodo	9.853.250	8.080.026
Tesorería al final de periodo	29.969.058	21.367.509
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	20.115.808	13.287.483

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 30 de junio de 2021, su domicilio social se encuentra en la calle María de Molina 54, en Madrid. A fecha de formulación de estas cuentas, el domicilio social de la compañía se encuentra en la calle María de Molina 54, Madrid.

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.

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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

- Comisión de gestión: Será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad. Una vez superado el NAV de €300m, la comisión anual sobre el exceso entre €300m y €600m será del 0,75%. Sobre el exceso de €600m, la comisión anual será del 0,6%
- Comisión por desempeño: Será un importe equivalente al:

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

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

A 30 de junio de 2022, 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

- 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 4.6.

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

- La Circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity”.
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de All Iron RE I Socimi, S.A. del ejercicio 2021, formuladas por sus administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022.

Las cuentas anuales individuales del resto de sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2021, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

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

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2022.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2022 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo a las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, 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 el impacto de las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallada en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

Todos los importes incluidos en los estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.3 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2021 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 para la cuenta de resultados resumida consolidada, el estado del resultado global resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 5).
- Impuesto sobre beneficios (ver Nota 10).

2.5 Principios de consolidación

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

- a) Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes). El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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

Integración global

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

Al 30 de junio de 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****3. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

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

a) Información por área geográfica

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

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

(Euros)	30/06/2022		31/12/2021	
	Inversiones inmobiliarias	%	Inversiones inmobiliarias	%
Barcelona	16.360.000	8%	15.920.000	9%
Bilbao	13.510.000	7%	11.840.000	7%
Budapest	16.500.000	8%	17.000.000	10%
Madrid	29.470.000	15%	24.030.000	14%
Córdoba	4.810.000	2%	3.450.000	2%
Pamplona	5.760.000	3%	3.970.000	2%
Donostia-San Sebastián	5.820.000	3%	5.720.000	3%
Sevilla	17.080.000	9%	11.160.000	6%
Valencia	31.900.000	15%	30.000.000	17%
Vitoria-Gasteiz	26.100.000	13%	26.000.000	15%
Alicante	9.520.000	5%	9.450.000	5%
Málaga	22.620.000	12%	19.170.000	11%
Total	199.450.000	100%	177.710.000	100%

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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

4.2 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 30 de junio de 2022 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos para su explotación destinada al alojamiento los siguientes inmuebles: el activo sito en el paseo Heriz 38 de San Sebastián, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria, el activo de Alameda Recalde, 1 de Bilbao, el activo de la calle Vitoria-Gasteiz, 6 de Bilbao y el activo de la Calle Granada, 76 de Málaga. Adicionalmente, el Grupo ha arrendado la totalidad o parte de los siguientes inmuebles para su destino a otros usos distintos del alojamiento, entre los que se incluyen los locales comerciales o las actividades de oficinas: el activo de Avenida del Oeste 48 de Valencia, el activo de la calle Albareda, 18 de Sevilla, el activo de la Calle Granada, 76 de Málaga, el activo en la Plaza del Siglo, 1 de Málaga, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria, el activo situado en Ronda de San Antonio 49, Barcelona y el activo ubicado en la calle José Abascal 8 de Madrid.

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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

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 9 para obtener más información.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 en curso así como en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que All Iron distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, All Iron estará sometida a un gravamen especial del 19%, 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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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

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

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

4.8 Información financiera por segmentos

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

4.9 Ingresos y gastos

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

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

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

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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

4.11 Acciones propias

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

4.12 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.13 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

4.14 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..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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 Nota 5).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 30 de junio de 2022:

30 de junio de 2022	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					
Activos en explotación	30/06/22	49.620.000	-	-	49.620.000
Activos en desarrollo	30/06/22	149.830.000	-	-	149.830.000

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y a lo largo del ejercicio 2021.

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2021:

31 de diciembre de 2021	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	31/12/21	48.940.000	-	-	48.940.000
Activos en desarrollo	31/12/21	128.770.000	-	-	128.770.000

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

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente, Savills Aguirre Newman, de acuerdo con los estándares de valoración de acuerdo a la edición del Red Book publicada el año 2017 “RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards”. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del “International Valuation Standards Committee” y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		30/06/2022	31/12/2021
Apartamentos cuatro torres	Calle Matilde Irujo 22, Madrid	4.250.000	4.240.000
Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	26.100.000	26.000.000
Edificio Valencia (*)	Avenida del Oeste 48, Valencia	31.900.000	30.000.000
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	5.820.000	5.720.000
Budapest (*)	Calle Dohany, Budapest	16.500.000	17.000.000
Edificio Córdoba (*)	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	4.810.000	3.450.000
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	3.370.000	3.110.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	2.000.000	1.990.000
Edificio Sevilla Albareda (*)	Calle Albareda 18, Sevilla	11.090.000	11.160.000
Edificio Bilbao Ledesma (*)	Calle Ledesma 5, Bilbao	8.140.000	6.740.000
Edificio Barcelona (*)	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	16.360.000	15.920.000
Edificio Pamplona (*)	Calle Barañain 26, Pamplona	5.760.000	3.970.000
Edificio Alicante calle Gerona (*)	Calle Gerona 2, Alicante	9.520.000	9.450.000
Edificio Madrid Jose Abascal (*)	Calle Jose Abascal 8, Madrid	21.060.000	19.790.000
Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	8.080.000	7.880.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo (*)	Plaza del Siglo 3, Málaga	11.640.000	11.290.000
Edificio Madrid Almagro (*)	Calle Almagro 28, Madrid	4.160.000	-
Edificio Sevilla Triana (*)	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla	5.990.000	-
Edificio Málaga Beatas (*)	Calle Beatas 47, Málaga	2.900.000	-
TOTAL		199.450.000	177.710.000

(*) Edificios en desarrollo o construcción.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021	Altas	Traspasos	Diferencias de conversión (Nota 8.4)	Cambios en Valor razonable	30/06/2022
Activos en explotación	48.940.000	143.185	-	-	536.815	49.620.000
Activos en desarrollo	128.770.000	16.791.285	-	(1.330.740)	5.599.455	149.830.000
TOTAL	177.710.000	16.934.470	-	(1.330.740)	6.136.270	199.450.000

El 18 de marzo del 2022 la sociedad ha adquirido por 5.650.000 euros un inmueble situado en la calle San Jacinto 62, Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 133 miles de euros.

El 10 de junio de 2022 la sociedad ha adquirido por 2.720.000 euros un inmueble situado en calle Almagro 28, Madrid. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 69.983 miles de euros.

El 29 de junio de 2022 la sociedad ha adquirido por 2.450.000 euros un inmueble situado en la calle Beatas 47, Málaga.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

El resto de las altas del periodo corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de Córdoba, el edificio de Pamplona Yamaguchi y el Suelo en Budapest.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

A 30 de junio de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 62.098 miles de euros (45.148 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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.

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

30 de junio de 2022	Tasa de descuento	Yield netas de salida
Inmuebles en explotación	6,3%-8,3%	4,8%-6,3%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	6,5%-10,0%	4,5%-7,0%

31 de diciembre de 2021	Tasa de descuento	Yield netas de salida
Inmuebles en explotación	4,8% - 6,5%	6,3% - 8,3%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	4,5% - 7,0%	7,0% - 10,0%

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

30 de junio de 2022	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	4.250.000	4.400.000	4.110.000
Koisi Hostel	5.820.000	5.570.000	5.680.000
Aparthotel Gasteiz	26.100.000	26.800.000	25.500.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.370.000	3.470.000	3.280.000
Apartamentos de la Vieja	2.000.000	2.050.000	1.950.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.080.000	8.300.000	7.880.000
Alojamientos en Explotación	49.620.000,	50.990.000	48.400.000
Edificio Valencia	31.900.000	33.100.000	30.800.000
Edificio Córdoba	4.810.000	4.940.000	4.700.000
Edificio Sevilla Albareda	11.090.000	11.560.000	10.660.000
Edificio Bilbao Ledesma	8.140.000	8.480.000	7.830.000
Edificio Barcelona	16.360.000	16.940.000	15.830.000
Edificio Pamplona Yamaguchi	5.760.000	5.920.000	5.610.000
Edificio Alicante calle Gerona	9.520.000	9.820.000	9.240.000
Edificio Madrid Jose Abascal	21.060.000	22.040.000	20.180.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.640.000	12.050.000	11.270.000
Edificio Madrid Almagro	4.160.000	6.250.000	5.750.000
Edificio Sevilla Triana	5.990.000	4.360.000	3.980.000
Edificio Málaga Beatas	2.900.000	3.070.000	2.750.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	133.330.000	138.530.000	128.600.000

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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

La variación de un medio punto porcentual en las Tasas de descuento sobre los activos en explotación tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo:

30 de junio de 2022	Valor RICS	-0,5% en Yield netas de salida	+0,5% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	4.250.000	4.420.000	4.080.000
Koisi Hostel	5.820.000	6.040.000	5.610.000
Aparthotel Gasteiz	26.100.000	27.100.000	25.200.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.370.000	3.500.000	3.240.000
Apartamentos de la Vieja	2.000.000	2.080.000	1.920.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.080.000	8.400.000	7.780.000
Alojamientos en Explotación	49.620.000,00	51.540.000	47.830.000
Edificio Valencia	31.900.000	33.600.000	30.300.000
Edificio Córdoba	4.810.000	5.000.000	4.640.000
Edificio Sevilla Albareda	11.090.000	11.670.000	10.530.000
Edificio Bilbao Ledesma	8.140.000	8.580.000	7.720.000
Edificio Barcelona	16.360.000	17.080.000	15.670.000
Edificio Pamplona Yamaguchi	5.760.000	6.000.000	5.530.000
Edificio Alicante calle Gerona	9.520.000	10.040.000	9.020.000
Edificio Madrid Jose Abascal	21.060.000	22.060.000	20.110.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.640.000	12.140.000	11.170.000
Edificio Madrid Almagro	4.160.000	6.340.000	5.660.000
Edificio Sevilla Triana	5.990.000	4.370.000	3.960.000
Edificio Málaga Beatas	2.900.000	3.090.000	2.730.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	133.330.000	139.970.000	127.040.000

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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

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. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	203.573	145.706	203.573	145.706
	-	-	203.573	145.706	203.573	145.706
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	965.519	2.622.611	965.519	2.622.611
	-	-	965.519	2.622.611	965.519	2.622.611
TOTAL	-	-	1.169.092	2.768.317	1.169.092	2.768.317

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6.2)	-	-	203.573	145.706	203.573	145.706
	-	-	203.573	145.706	203.573	145.706
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 6.1)	-	-	947.271	1.297.711	947.271	1.297.711
Deudores varios (Nota 6.1)	-	-	18.248	18.248	18.248	18.248
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6.2)	-	-	-	-	-	-
Otros activos corrientes	-	-	-	1.306.652	-	1.306.652
	-	-	965.519	2.622.611	965.519	2.622.611
TOTAL	-	-	1.169.092	2.768.317	1.169.092	2.768.317

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

6.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Cientes	947.271	1.297.711
Deudores varios	18.248	18.248
TOTAL	965.519	1.315.959

Dentro de la cuenta de clientes a 30 de junio de 2022 se encuentran reconocidos saldos pendientes de cobro por importes de 2 miles de euros, 70 miles de euros, 136 miles de euros, 48 miles de euros, 26 miles de euros, 51 miles de euros y 41 miles de euros, correspondientes a las sociedades vinculadas Líbere Hospitality, S.L., Al Rentals Heriz, S.L., Al Rentals Gasteiz 45, S.L., Líbere Bilbao, S.L., Líbere Barcelona, S.L., Líbere Madrid, S.L. y Líbere Andalucía, S.L., respectivamente (nota 12).

El saldo restante de esta partida corresponde a saldos pendientes de cobro por parte de la Junta de Andalucía correspondiente al arrendamiento del inmueble de Sevilla, y varios clientes correspondientes a los arrendamientos del activo de Jose Abascal en Madrid y Plaza del Siglo en Málaga.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores a 30 de junio de 2022.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****6.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Inversiones financieras a largo plazo		
Fianzas	203.453	145.586
Otras inversiones financieras	120	120
TOTAL	203.573	145.706
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	-	-
Créditos a corto plazo	-	1.304.500
TOTAL	-	1.304.500

A 30 de junio de 2022 los importes de las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con el arrendamiento del edificio de Valencia y las obras de Bilbao Ledesma y Madrid Chamberí. A 31 de diciembre de 2021 los importes de las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con el arrendamiento del edificio de Valencia

6.3 Otros activos corrientes

Al 30 de septiembre de 2022 el saldo de los otros activos corrientes es nulo. Al 31 de diciembre de 2021, otros activos corrientes recoge el saldo de contratos de arras suscritos para la compra de varios edificios sujetos, cada uno de ellos, a cumplimiento de condiciones pactadas.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2022 es 29.969.058 euros (9.853.250 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

8. PATRIMONIO NETO

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

8.1 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.

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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

Con fecha 12 de mayo de 2022, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 1.571.296 acciones de nuevas de 10,00 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una, por un importe total efectivo de 18.069.904,00 euros. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos, y quedó inscrita en el registro mercantil con fecha 6 de junio de 2022.

Por tanto, al 30 de junio de 2022, el capital social estaba compuesto por 13.219.787 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 132.197.870 euros (11.648.491 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, ascendiendo a 116.484.910 euros a 31 de diciembre de 2021).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 30 de junio de 2022, es el siguiente:

Accionista	30/06/2022
ION ION, S.L.	6,7%
ODRE 2005, S.L.U.	5,8%
GASSBONA 2006, S.L.	5,3%
Resto de accionistas	82,3%
Total	100,0%

* Datos notificados al Mercado.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 31 de diciembre de 2021, era el siguiente:

Accionista	31/12/2021
ODRE 2005, S.L.U.	6,6%
Ion Ion, S.L.	6,5%
Resto de accionistas	86,9%
Total	100,0%

* Datos notificados al Mercado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****8.2 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 31/12/2021	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocido s	Otras variaciones	Saldo a 30/06/2022
Reserva legal	2.193	-	-	-	-	2.193
Otras reservas	(975.906)	-	(140.355)	(105)	-	(1.116.366)
Reservas de sociedades consolidadas	52.244	(13.880)	-	-	-	38.364
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	9.514.891	6.262.845	-	-	15.534	15.793.270
TOTAL	8.593.422	6.248.965	(140.355)	(105)	15.534	14.717.461

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

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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****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 30 de junio de 2022, la Sociedad posee 21.224 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 236.163 euros (17.623 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 196.089 euros a 31 de diciembre de 2021). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados ha supuesto un impacto en reservas de 478 euros (4.436 euros en el ejercicio de 2021)

8.4 Diferencias de conversión

La disminución de las diferencias de conversión en el primer semestre de 2022 corresponde a la depreciación del tipo de cambio del Forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente Tordai), al convertir a moneda de presentación de la Sociedad Dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las inversiones inmobiliarias que ostenta la sociedad dependiente (Nota 5).

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	62.810.837	44.811.892	-	-	62.810.837	44.811.892
Fianzas	-	-	128.978	140.665	128.978	140.665
	<u>62.810.837</u>	<u>44.811.892</u>	<u>128.978</u>	<u>140.665</u>	<u>62.939.815</u>	<u>44.952.557</u>
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	1.710.293	2.836.478	6.136.351	6.039.168	7.846.644	8.875.646
	<u>1.710.293</u>	<u>2.836.478</u>	<u>6.136.351</u>	<u>6.039.168</u>	<u>7.846.644</u>	<u>8.875.646</u>
TOTAL	64.521.130	47.648.370	6.265.329	6.179.833	70.786.459	53.828.203

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

(Euros)	Nota	30/06/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9.1	62.810.837	44.811.892
Otros pasivos financieros	9.2	128.978	140.665
		62.939.815	44.952.557
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	9.1	1.710.293	2.836.478
Otros pasivos financieros	9.2	2.031	12.031
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.3	6.134.320	6.027.137
		7.846.644	8.875.645
TOTAL		70.786.459	53.828.203

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

9.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Importe pendiente de pago				Gastos financieros devengados	
(Euros)	30/06/2022	31/12/2021	Vencimiento	Tipo de interés	30/06/2022	31/12/2021
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	1.772.149	1.804.336	04/10/2043	2.25%	20.935	42.876
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2029	2.40%	180.620	357.781
Banco Santander	9.062.292	9.143.417	23/06/2029	Euribor + 2.25%	127.804	235.053
Banco Santander	1.418.425	1.500.000	25/04/2025	1,50%	11.104	22.501
Banco Santander	1.000.000	1.000.000	10/09/2026	1,90%	9.483	19.008
Caja Laboral	900.000	900.000	24/12/2035	1,50%	6.774	10.807
Cajal Laboral	1.250.000	1.250.000	24/12/2035	1,50%	9.311	17.712
Cajal Laboral	2.497.877	2.558.514	26/10/2035	1,70%	23.824	49.047
Cajal Laboral	1.300.000	1.300.000	21/04/2036	1,50%	10.802	15.957
Kutxabank	1.275.000	1.275.000	21/04/2036	1,50%	10.652	14.918
Banco Santander	7.700.000	7.700.000	03/06/2030	2,00%	104.243	116.273
Bankinter	5.000.000	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	58.766	84.198
Abanca-Bankoa	1.725.120	1.000.000	30/09/2036	1,50%	10.946	4.438
Caja Rural de Navarra	2.142.116	1.700.000	14/11/2036	1,50%	15.431	5.632
Caja Laboral	4.625.000	-	04/02/2037	1,50%	30.483	-
Kutxabank	4.625.000	-	04/02/2037	1,50%	30.787	-
Kutxabank	3.750.000	-	11/02/2037	1,50%	23.946	-
Caixabank	3.200.000	-	28/07/2032	1,50%	25.785	-
Intereses y otros	92.900	77.918	-	-	-	-
Gastos formalización deudas	(1.319.379)	(1.060.814)	-	-	-	-
Tarjetas de crédito	4.630	-	-	-	-	-
Total	64.521.130	47.648.370			711.696	996.201

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

El 4 de febrero de 2022 la Sociedad Dominante formalizó dos préstamos hipotecarios sobre el activo situado en la calle José Abascal de Madrid, con Caja Laboral y Kutxabank por importe máximo de 5.450.000 euros y 5.450.000 euros, respectivamente. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 4.625.000 euros por parte de Caja Laboral y 4.625.000 euros por parte de Kutxabank, quedando pendiente la entrega de los restantes 825.000 euros y 825.000 euros por parte de Caja Laboral y Kutxabank, respectivamente. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 04 de noviembre de 2023 para ambos préstamos. El tipo de interés aplicable a ambos préstamos es de 1,50% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del mismo.

El 11 de febrero de 2022 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en la calle Granada de Málaga, con Kutxabank por importe máximo de 3.750.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido la totalidad del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 11 de marzo de 2023. El tipo de interés aplicable es de 1,50% fijo durante los primeros 84 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,25% posteriormente hasta el vencimiento del mismo.

El 18 de febrero de 2022 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en la Plaza del Siglo de Málaga, con Caixabank por importe máximo de 7.400.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 3.200.000 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 4.200.000 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 30 de julio de 2024. El tipo de interés aplicable es de Euribor más un margen del 1,50%.

El 3 de junio de 2022, la Sociedad escrituró la novación por modificación de un préstamo con garantía hipotecaria, con Banco Santander, S.A., sobre el inmueble ubicado la calle Avenida del Oeste número 48, Valencia, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido con fecha 5 de septiembre de 2019. El importe del préstamo renovado con Banco Santander, S.A. asciende a 17.500.000 euros, de los cuales 12.500.000 ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante de 5.000.000 euros podrá disponerse en un plazo máximo de 24 meses contados desde el 3 de junio de 2022. Mediante esta novación, el periodo de carencia se amplió hasta el 3 de junio de 2024. El plazo de duración del préstamo es de 111 meses desde la fecha de novación del contrato, venciendo el 3 de septiembre de 2031. El tipo de interés aplicable es de Euribor más un margen del 2,45%.

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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

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

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

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

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.

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
2022	638.478	2.935.092
2023	2.789.569	4.498.616
2024	5.555.807	5.358.673
2025	6.868.612	5.330.216
2026	6.738.171	5.203.314
Más de 5 años	43.152.342	25.305.356
	65.742.979	48.631.267

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****9.2 Otros pasivos financieros**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	128.978	140.665
Total	128.978	140.665
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	2.031	12.031
Total	2.031	12.031

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del local de la planta baja del aparthotel de Vitoria por importe de 17.200 euros y fianzas de los arrendatarios del edificio de Valencia arrendado como oficinas por valor de 62.730 euros. Adicionalmente, a 30 de junio de 2022 en esta partida también se incluyen fianzas de un local arrendado y varios pisos correspondientes al edificio de Málaga Plaza del Siglo por importe de 48.928 euros.

9.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Proveedores y otros acreedores	6.134.320	6.027.137
TOTAL	6.134.320	6.027.137

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se incluyen, principalmente, deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos. Asimismo, se incluye el pago pendiente de 4,2 millones de euros asociado a la compra del inmueble situado en Plaza del siglo de Málaga.

10. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	14.746
IVA	701.857	698.597
Retenciones	3.257	5.529
Total	710.589	719.234
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	-	-
Retenciones	47.832	(100.828)
Seguridad Social	7.569	-
Total	55.401	(100.828)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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.

10.1 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	
30/06/2022					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362
31/12/2021					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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

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

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

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento 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 2019, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

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

La sociedad Dwow ha repartido dividendos en el ejercicio 2022 con cargo al resultado de 2022 por importe 29.929 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2021, 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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

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

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2019 con cargo al resultado de 2018 de Dwow se aprobó en la junta general de accionistas de 27 de junio de 2019.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2020 con cargo al resultado de 2019 de Dwow se aprobó el 30 de junio de 2020.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2021 con cargo al resultado de 2020 de Dwow se aprobó el 31 de mayo de 2021.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2022 con cargo al resultado de 2021 de Dwow se aprobó el 30 de junio de 2022.

- 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	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba
29/03/2021	29/03/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla	Calle Albareda 18, Sevilla
21/04/2021	21/04/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao
29/06/2021	29/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Pamplona	C/ Barañain 26, Pamplona
08/07/2021	08/07/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Alicante	C/ Gerona 2, Alicante
03/06/2021	03/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona
12/08/2021	12/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Jose Abascal	Calle Jose Abascal 8, Madrid
27/08/2021	27/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga
08/11/2021	08/11/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Plaza del Siglo	Plaza del Siglo 3, Málaga
18/03/2022	18/03/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Almagro	Calle Almagro 28, Madrid
10/06/2022	10/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla Triana	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla
29/06/2022	29/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Beatas	Calle Beatas 47, Málaga

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

- 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.*

A 30 de junio de 2022 y en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

El importe registrado en este epígrafe a 30 de junio de 2022 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 1.793.548 euros (606.805 euros en el ejercicio de 2021).

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

(Euros)	30.06.2022	30.06.2021
España:	1.792.670	589.201
Internacional:	878	17.604
TOTAL	1.793.548	606.805

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****11.2 Gastos de personal**

El desglose de este epígrafe es el siguiente a 30 de junio de 2022 y a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Sueldos y salarios	114.083	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	33.669	-
TOTAL	147.752	-

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 2022					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	3	1	4	4	-
TOTAL	4	1	5	5	-
EJERCICIO 2021					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-

11.3 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Arrendamientos y cánones	10.883	2.280
Reparaciones y conservación	34.943	11.596
Servicios de profesionales independientes	222.015	161.349
Primas de seguros	21.596	11.564
Servicios bancarios y similares	2.333	233.275
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	10.000	18.787
Suministros	13.884	12.791
Otros servicios	538.044	334.895
TOTAL	853.698	786.536

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****11.4 Gastos financieros**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	711.696	411.846
Intereses de préstamos convertibles	-	264.836
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(394.828)	(200.756)
Otros gastos financieros	-	-
TOTAL	316.868	475.926

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**12.1 Entidades vinculadas**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y durante el ejercicio 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
All Iron RE Gestión, S.L.	Sociedad gestora
Líbere Hospitality, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Heriz, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Gasteiz 45, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Bilbao, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Madrid, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Barcelona, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Andalucía, S.L.	Otras partes vinculadas
QERQUS Senda Berria, S.L.	Otras partes vinculadas

12.2 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 30 de junio de 2022 y a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Arrendamientos (Nota 6.1)	20.943	32.500	-	-	20.943	32.500
Contrato de operación de activos	1.040.443	64.501	-	-	1.040.443	64.501
Contrato de gestión	-	-	(476.443)	(307.646)	(476.443)	(307.646)
Contrato de construcción	-	-	(1.195.723)	(440.650)	(1.195.723)	(440.650)
Otras transacciones	--	-	(11)	(1.061)	(11)	(1.061)
TOTAL	1.061.386	97.001	(1.672.177)	(749.537)	(610.791)	(652.356)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

El detalle de los saldos con entidades vinculadas a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	30/06/2022	31/12/2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	376.845	916.577
Acreedores varios	(7.165)	(62.858)
TOTAL	369.680	853.719

12.2 Administradores y alta dirección

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

Al 30 de junio de 2022, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 2 personas jurídicas y 6 personas físicas (6 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. estaba formado por 2 personas jurídicas y 6 personas físicas (6 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 33.000 euros. En el ejercicio 2021 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 24.000 euros.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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.

En el ejercicio 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y durante el ejercicio 2021 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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

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

13. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2022 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 23,7 millones de euros (fondo de maniobra positivo de 4,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2021), siendo la tesorería de 30 millones de euros (9,8 millones de euros al 31 de diciembre de 2021), por lo que la Compañía 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: a 30 de junio de 2022 aproximadamente un 79% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (76% a 31 de diciembre de 2021). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022****14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

El 15 de julio de 2022, la Sociedad ha suscrito con Abanca Corporación Bancaria, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle San Jacinto 62, Sevilla, destinado a financiar la adquisición (realizada con fondos propios) y posterior reconversión del referido inmueble, cuya adquisición fue formalizada el 18 de marzo de 2022 tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 22 de marzo de 2022. El importe del préstamo concedido por Abanca Corporación Bancaria, S.A. asciende a 4.884.450 euros, de los cuales 2.612.701 euros ya han sido objeto de disposición, mientras que el importe restante de 2.271.749 euros podrá disponerse en un plazo máximo de 37 meses contados desde la fecha de firma, sujeto al cumplimiento de las condiciones acordadas por las partes. El plazo de duración del préstamo es de 180 meses, venciendo el 1 de agosto de 2037. El tipo de interés del préstamo es del 1,75% fijo durante los primeros 72 meses de la vida del préstamo, y del Euribor más un diferencial del 1,5% posteriormente hasta el vencimiento del préstamo.

En el Consejo de Administración de la Sociedad que ha tenido lugar el 21 de julio de 2022 se ha tomado razón de la aceptación de los cargos de consejeros de Glenbrock Investments, S.L. y Gassbona 2006, S.L. como consecuencia de las notificaciones efectuadas a la Sociedad el 29 de junio de 2022 en virtud de escritura pública otorgada ante el notario y el 23 de junio de 2022 en virtud de acuerdo de su consejo de administración, respectivamente. Asimismo, se toma razón de la designación y aceptación de D. Jesús Marcos Caño como persona física representante de Glenbrock Investments, S.L. y de D. Pedro Juan Iborra Vidal como persona física representante de Gassbona 2006, S.L..

El 20 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad modificar el domicilio social a la calle del Monte Esquinza, 28, 4º izquierda, de Madrid, modificando por consiguiente la redacción del artículo 4º de los estatutos sociales. A fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados la correspondiente escritura pública está actualmente pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

El día 7 de octubre, la Sociedad formalizó la adquisición de un inmueble situado en calle Alcántara, 25, en Madrid, por un importe total de 33 millones de euros, de los cuales 23,1 millones han quedado establecidos como precio aplazado hasta enero de 2023. La adquisición se ha perfeccionado incluyendo una condición resolutoria. El inmueble, activo no protegido, cuenta con una superficie total de alrededor de 12.000 m2, distribuidos en dos plantas bajo rasante, una planta baja, cuatro plantas intermedias y azotea. El proyecto de la Sociedad para el inmueble prevé la construcción de un complejo que albergará en torno a 90-120 serviced apartments para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. Adicionalmente, se proyectan alrededor de 64 plazas de aparcamiento, así como la construcción de una piscina en cubierta.

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

Formulación de Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2022

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 27 de octubre de 2022, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2022 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:
Jesús Marcos Caño
385C4AEC29534C3...

D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:
Alfonso Polo Soriano
D5C282EC2053448...

D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

DocuSigned by:
Ignacio Diezhandino Díaz de Isla
25E1B8313F1E415...

D. Ignacio Diezhandino

DocuSigned by:
Fernando Miguel Martos Mackow
9961D3F5E93A48F...

D. Fernando Miguel Martos Mackow

DocuSigned by:
Pedro Juan Iborra Vidal
13D23CFC9DF44E4...

D. Pedro Juan Iborra Vidal

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Información financiera de carácter individual (Balance intermedio y Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia) correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Estado de situación financiera resumido al 30 de junio de 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2022 (*)	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	169.810.794	155.282.873
Inversiones inmobiliarias	153.926.362	139.456.308
Terrenos	73.891.300	73.891.300
Construcciones	22.402.504	22.589.185
Construcciones en curso	57.632.558	42.975.823
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	15.680.497
Instrumentos de patrimonio	15.680.497	15.680.497
Créditos a empresas	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	203.573	145.706
Otros activos financieros	203.573	145.706
Activos por impuesto diferido	362	362
ACTIVO CORRIENTE	35.017.742	15.314.031
Existencias	-	-
Anticipos de proveedores	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.520.920	1.844.361
Cientes por ventas y prestación de servicios	865.904	1.197.990
Deudores varios	18.248	18.248
Otros créditos con las administraciones públicas	636.768	628.123
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	4.891.771	4.382.526
Créditos a empresas del grupo	4.891.771	4.382.526
Inversiones financieras a corto plazo	29.929	1.304.500
Otros activos financieros	29.929	1.304.500
Periodificaciones a corto plazo	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28.575.122	7.782.644
Tesorería	28.575.122	7.782.644
TOTAL ACTIVO	204.828.536	170.596.904
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO	138.522.863	120.669.137
FONDOS PROPIOS	138.522.863	120.669.137
Capital	132.197.870	116.484.910
Capital escriturado	132.197.870	116.484.910
Prima de emisión	10.066.296	7.709.352
Reservas	(1.114.172)	(973.713)
Reserva legal	2.193	2.193
Otras reservas	(1.116.365)	(975.906)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(236.164)	(196.089)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.355.323)	(1.253.583)
Resultado del ejercicio	(35.644)	(1.101.740)
PASIVO NO CORRIENTE	58.968.926	41.593.671
Deudas a largo plazo	58.968.926	41.593.671
Deudas con entidades de crédito	58.839.948	41.453.007
Otros pasivos financieros	128.978	140.664
PASIVO CORRIENTE	7.336.747	8.334.096
Deudas a corto plazo	1.532.685	2.724.808
Deudas con entidades de crédito	1.530.685	2.712.788
Otras deudas a corto plazo	2.000	12.020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.804.062	5.609.288
Proveedores	236.011	140.206
Acreedores varios	5.512.549	5.368.154
Otras deudas con las Administraciones Públicas	55.502	100.928
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	204.828.536	170.596.904

(*) Saldos no auditados

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Cuenta de resultados resumida
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**
(Expresada en euros)

	30/06/2022 (*)	30/06/2021 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios		
Prestación de servicios	1.711.427	535.202
Trabajos realizados por la empresa para su activo	1.374.890	404.754
Gastos de personal	(147.752)	-
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	(1.905.204)	(1.172.880)
Tributos	(307.059)	(56.724)
Amortización del inmovilizado	(329.267)	(220.352)
Otros Resultados	(136.090)	1
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	260.945	(509.999)
Ingresos financieros		
Por deudas con terceros	-	-
Por deudas con empresas del grupo	29.929	93.522
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	56.624	-
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	(676.925)	(651.981)
Por deudas con empresas del grupo	-	(2.190)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	384.339	200.756
Diferencias de cambio	(90.556)	46.250
RESULTADO FINANCIERO	(296.589)	(313.643)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(35.644)	(823.642)
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(35.644)	(823.642)

(*) Saldos no auditados