

**A BME GROWTH**

Madrid, 27 de marzo de 2023

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. Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, junto con el correspondiente informe de auditoría.
2. Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, junto con el correspondiente informe de auditoría.

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

Atentamente,

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2022



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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2022 con Inversiones Inmobiliarias por importe de 240.800 miles de euros, que se corresponden con los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 6 de las notas explicativas adjuntas. El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de resultados consolidada, tal y como se menciona en la nota 4.1 de las notas explicativas adjuntas.

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

---

### Nuestra respuesta

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

- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la Dirección y la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas del Grupo requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 4 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/23/05204  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España**

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

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506  
)  
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES, o  
=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L., email=fernando.  
gonzalezcuervo@es.ey.com  
Date: 27.03.2023

---

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

27 de marzo de 2023

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el  
31 de diciembre de 2022**

## ÍNDICE

- Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>240.971.982</b>	<b>177.856.068</b>
Inversiones inmobiliarias	6	240.800.000	177.710.000
Inversiones financieras a largo plazo	7	171.620	145.706
Activos por Impuesto diferido	11.2	362	362
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>19.903.830</b>	<b>13.194.733</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.233.803	1.297.711
Deudores varios	7	18.248	18.248
Activo por impuesto corriente	11	5.113	14.746
Créditos con las Administraciones Públicas	11	1.610.399	704.126
Inversiones financieras a corto plazo	7	-	1.304.500
Otros activos corrientes	7	-	2.152
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	17.036.267	9.853.250
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>260.875.812</b>	<b>191.050.801</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>162.676.834</b>	<b>137.121.770</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>165.455.029</b>	<b>138.840.559</b>
Capital	9.1	132.197.870	116.484.910
Prima de emisión		10.066.296	7.709.352
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	9.2	14.676.785	8.593.422
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9.3	(226.483)	(196.089)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		8.740.561	6.248.964
Diferencias de conversión	9.4	(2.778.195)	(1.718.789)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>67.125.945</b>	<b>44.952.557</b>
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	10	67.019.515	44.811.892
Otros pasivos financieros	10	106.430	140.665
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>31.073.033</b>	<b>8.976.474</b>
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	10	2.365.083	2.836.478
Otros pasivos financieros	10	2.000	12.031
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	10	28.633.536	6.027.137
Otros acreedores		-	-
Deudas con las Administraciones Públicas	11	72.414	100.828
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>260.875.812</b>	<b>191.050.801</b>

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Cuenta de resultados consolidada  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**  
(Expresada en euros)

	Notas	2022	2021
Operaciones continuadas			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>			
Ingresos por arrendamientos	6.1 y 12.1	3.853.466	2.439.334
<b>Otros ingresos de explotación</b>		-	<b>6.723</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>12.2</b>	(331.571)	-
<b>Otros gastos de explotación</b>			
Servicios exteriores	12.3	(1.893.211)	(1.830.223)
Tributos		(105.671)	(77.390)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas		-	-
<b>Otros resultados</b>		<b>(43.885)</b>	<b>35.139</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.479.128</b>	<b>573.583</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		18.548	4.018
<b>Gastos financieros</b>			
Por deudas con terceros	<b>12.4</b>	(1.499.869)	(1.709.846)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		852.204	512.709
<b>Diferencias de cambio</b>		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(629.117)</b>	<b>(1.193.119)</b>
<b>Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>7.890.586</b>	<b>6.868.561</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.740.597</b>	<b>6.249.025</b>
Impuestos sobre beneficios	11	(36)	(61)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>8.740.561</b>	<b>6.248.964</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>8.740.561</b>	<b>6.248.964</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuido a socios externos</b>			
<b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>			
<b>Resultado básico por acción</b>		<b>0,66</b>	<b>0,54</b>

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado del resultado global consolidado  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>8.740.561</b>	<b>6.248.964</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado	9.3	-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado</b>	<b>9.3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>		<b>8.740.561</b>	<b>6.248.964</b>

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

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

### Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 (Expresado en euros)

	Capital social (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 9.2)	Acciones propias (Nota 9.3)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 9.4)	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>57.182.200</b>	<b>-</b>	<b>7.747.126</b>	<b>(56.771)</b>	<b>1.874.298</b>	<b>(1.246.923)</b>	<b>65.499.930</b>
<b>Ingresos y gastos consolidados reconocidos:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.248.964</b>	<b>-</b>	<b>6.248.964</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.874.298	-	(1.874.298)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	59.302.710	7.709.352	(981.749)	-	-	-	<b>66.030.313</b>
Operaciones con Acciones propias	-	-	-	(139.318)	-	-	<b>(139.318)</b>
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Gastos / Ingresos correspondientes a ej. anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(46.253)	-	-	(471.866)	<b>(518.119)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>116.484.910</b>	<b>7.709.352</b>	<b>8.893.422</b>	<b>(196.089)</b>	<b>6.248.964</b>	<b>(1.718.789)</b>	<b>137.121.770</b>
<b>Ingresos y gastos consolidados reconocidos:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.740.561</b>	<b>-</b>	<b>8.740.561</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	6.248.964	-	(6.248.964)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	15.712.960	2.356.944	(183.376)	-	-	-	<b>17.886.528</b>
Operaciones con Acciones propias	-	-	(205)	(30.393)	-	-	<b>(30.598)</b>
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Gastos / Ingresos correspondientes a ej. anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	17.980	-	-	(1.059.406)	<b>(1.041.426)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>132.197.870</b>	<b>10.066.296</b>	<b>14.676.785</b>	<b>(226.482)</b>	<b>8.740.561</b>	<b>(2.778.195)</b>	<b>162.676.835</b>

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado de flujos de efectivo consolidado  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>8.740.597</b>	<b>6.249.025</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		
Ingresos financieros	(18.548)	(4.018)
Gastos financieros	647.664	1.197.137
Beneficio por combinación de negocio	-	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(7.890.586)	(6.868.561)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		
Existencias	-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	(836.469)	(604.439)
Acreedores y otras cuentas a pagar	22.586.932	4.639.470
Otros activos y pasivos no corrientes	(42.502)	(14.014)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		
Pagos de intereses	(874.170)	(1.135.812)
Cobros de intereses	18.548	4.018
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(36)	(61)
Otros pagos (cobros)	-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(22.331.430)</b>	<b>(3.462.746)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>		
Inversiones inmobiliarias	(56.717.622)	(89.234.461)
Otros activos financieros	1.278.457	268.803
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(55.439.164)</b>	<b>(88.965.658)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		
Emisión de instrumentos de patrimonio	17.886.528	65.448.360
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(30.599)	(134.883)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		
Emisión	-	-
Deudas con entidades de crédito	22.993.921	22.499.625
Otras deudas	241.320	187.567
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(1.030.748)	(734.992)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>40.060.422</b>	<b>87.265.677</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>230.329</b>	<b>10.459</b>
Tesorería al inicio de ejercicio	9.853.250	8.080.026
Tesorería al final de ejercicio	17.036.267	9.853.250
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>7.183.017</b>	<b>1.773.224</b>

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2021 su domicilio social se encontraba en la calle María de Molina 54, en Madrid.

El 13 de octubre de 2022 la Sociedad trasladó su domicilio social a la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid. Siendo esto así, a 31 de diciembre de 2022 su domicilio social se encontraba en la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid.

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

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

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

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

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 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.	Monte Esquinza 28, 28010 Madrid	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro
Tordai es Tarsai Szolgálató KFT	1082 Budapest, Kisfaludy utca 3. 3. em. 5.	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	HUF

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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 3.1.

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE. Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 fueron formuladas por primera vez bajo NIIF-UE y preparadas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Tanto las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022 y 2021, así como las del ejercicio 2020 y 2019 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L.

Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas con arreglo al criterio del coste histórico, excepto en el caso de las inversiones inmobiliarias que se valoran a su valor razonable al final de cada ejercicio, tal como se explica en el apartado de políticas contables más adelante.

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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:

- NIIF 3 (Modificación) "Combinaciones de negocios: Referencia al marco conceptual".

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

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

## **2.2 Imagen fiel**

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

#### **2.3 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

#### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 11).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 6).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (ver Notas 4.16 y 5).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 11).

#### **2.5 Principios de consolidación**

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

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022. 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.

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

#### Integración global

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

Al 31 de diciembre de 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

#### **2.6 Principio de empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 11.167 miles de euros (fondo de maniobra positivo de 6.980 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) como consecuencia de los pagos pendientes asociados a las adquisiciones de dos inmuebles. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio y las líneas de financiación disponibles permiten hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de All Iron RE I SOCIMI, S.A. y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>
<b>Base de reparto</b>	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	158.698
	<b>158.698</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	15.870
Dividendo activo a pagar	142.828
	<b>158.698</b>

**3.1 Distribución de resultados y gestión de capital**

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

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

## **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

### **4.1 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

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

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

#### **4.2 Arrendamientos**

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

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

#### *El Grupo como arrendador*

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

### **4.3 Activos financieros**

#### *Reconocimiento inicial y valoración*

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

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

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

#### Cancelación

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **4.4 Pasivos financieros**

##### Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

##### Valoración posterior

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

##### ***Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados***

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

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

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

##### ***Préstamos y créditos***

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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 10 para obtener más información.

#### Cancelación

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

#### **4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

#### **4.6 Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que All Iron distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, All Iron estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que tendrá no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

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

#### **4.8 Información financiera por segmentos**

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

#### **4.9 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **4.10 Transacciones con partes vinculadas**

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

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

#### **4.11 Acciones propias**

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

#### **4.12 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **4.13 Indemnizaciones por despido**

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

#### **4.14 Combinaciones de negocios**

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

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

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

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

#### **4.15 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos**

A 31 de diciembre de 2022 no existe un plan de remuneración a consejeros.

En el ejercicio de 2021 la Junta General de accionistas acordó fijar una retribución máxima por consejero en forma de importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, con un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero, para el ejercicio 2021. Dicha cantidad permanecerá vigente y aplicándose en ejercicios ulteriores en tanto la Junta General de Accionistas de la Sociedad no apruebe su modificación. En el ejercicio de 2022 se ha mantenido dicha retribución por asistencia a los Consejos.

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **4.16 Cálculo del valor razonable**

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

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

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

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

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

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

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

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 las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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 Notas 4.1 y 6).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2022:

Ejercicio 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)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)					
Activos en explotación	31/12/22	63.160.000	-	-	63.160.000
Activos en desarrollo	31/12/22	177.640.000	-	-	177.640.000

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2022.

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

Ejercicio 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)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
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.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por los expertos independientes, Savills RE Spain y Gloval Valuation, de acuerdo con los estándares de valoración basados en la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes similares características y ubicaciones. Adicionalmente, en dicho informe el valorador hace referencia en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

**4.17 Resultado por acción**Resultado básico por acción

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

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	8.740.561	6.248.964
Número de acciones en circulación	13.219.787	11.648.491
<b>Resultado básico por acción (Euros)</b>	<b>0,66</b>	<b>0,54</b>

Resultado diluido por acción

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

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

**5. COMBINACIONES DE NEGOCIOS**

La Sociedad no ha llevado a cabo combinaciones de negocio durante los ejercicios de 2022 y 2021.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		31/12/2022	31/12/2021
Apartamentos cuatro torres	Calle Matilde Irujo 22, Madrid	4.240.000	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	16.080.000	17.000.000
Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	5.050.000	3.450.000
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	3.600.000	3.110.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	2.050.000	1.990.000
Edificio Sevilla (**)	Calle Albareda 18, Sevilla	11.090.000	11.160.000
Edificio Bilbao Ledesma (**)	Calle Ledesma 5, Bilbao	8.960.000	6.740.000
Edificio Barcelona (**)	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	17.400.000	15.920.000
Edificio Pamplona	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona	8.000.000	3.970.000
Edificio Alicante calle Gerona (**)	Calle Gerona 2, Alicante	9.700.000	9.450.000
Edificio Madrid Jose Abascal (**)	Calle Jose Abascal 8, Madrid	23.290.000	19.790.000
Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	8.300.000	7.880.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	Plaza del Siglo 3, Málaga	11.870.000	11.290.000
Edificio Madrid Almagro (**)	Calle Almagro 28, Madrid	4.090.000	-
Edificio Sevilla San Jacinto (**)	Calle San Jacinto 62, Sevilla	5.990.000	-
Edificio Málaga Beatas (**)	Calle Beatas 47, Málaga	2.970.000	-
Edificio Madrid Alcántara (**)	Calle Alcántara 25, Madrid	34.300.000	-
<b>TOTAL</b>		<b>240.800.000</b>	<b>177.710.000</b>

(\*\*) Edificio en desarrollo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021	Altas	Trasposos	Diferencias conversión (Nota 9.4)	Cambios en Valor razonable	31/12/2022
Activos en explotación	48.940.000	263.480	13.050.000	-	906.520	63.160.000
Activos en desarrollo	128.770.000	55.765.191	(13.050.000)	(1.276.918)	7.131.726	177.640.000
<b>TOTAL</b>	<b>177.710.000</b>	<b>56.028.671</b>	<b>-</b>	<b>(1.276.918)</b>	<b>8.338.246</b>	<b>240.800.000</b>

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.

El 7 de octubre de 2022 la sociedad ha adquirido por 33.000.000 euros un inmueble ubicado en la calle Alcántara de Madrid. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 523 miles de euros.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 Bilbao situado en la calle Ledesma, el edificio de Madrid ubicado en la calle Jose Abascal, el edificio de Barcelona, el edificio de Pamplona y el Hostel de Córdoba, así como el Suelo en Budapest.

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

(Euros)	31/12/2020	Altas	Trasposos	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
<b>TOTAL</b>	<b>82.327.183</b>	<b>89.046.506</b>	<b>-</b>	<b>(532.250)</b>	<b>6.868.561</b>	<b>177.710.000</b>

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 las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 67.270 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.

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

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

<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>Yield netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Inmuebles en Explotación	4,5% - 6,3%	7,0% - 8,0%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	4,5% - 7,0%	6,5% - 10,0%
<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Yield netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Inmuebles en Explotación	4,8% - 6,5%	6,3% - 8,3%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	4,5% - 7,0%	7,0% - 10,0%

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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:

<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,25% en Yield netas de salida</b>	<b>+0,25% en Yield netas de salida</b>
Apartamentos Cuatro Torres	4.240.000	4.400.000	4.100.000
Koisi Hostel	5.820.000	5.960.000	5.680.000
Aparthotel Gasteiz	26.100.000	26.700.000	25.500.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.600.000	3.710.000	3.510.000
Apartamentos de la Vieja	2.050.000	2.100.000	2.000.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.300.000	8.660.000	8.230.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	8.000.000	5.180.000	4.930.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	5.050.000	8.160.000	7.770.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>63.160.000</b>	<b>64.870.000</b>	<b>61.720.000</b>
Edificio Valencia	31.900.000	33.200.000	30.800.000
Edificio Sevilla	11.090.000	11.580.000	10.640.000
Edificio Bilbao Ledesma	8.960.000	9.320.000	8.640.000
Edificio Barcelona	17.400.000	18.020.000	16.870.000
Edificio Alicante calle Gerona	9.700.000	10.030.000	9.380.000
Edificio Madrid Jose Abascal	23.290.000	24.310.000	22.380.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.870.000	12.280.000	11.510.000
Edificio Madrid Almagro	4.090.000	4.500.000	4.140.000
Edificio Sevilla San Jacinto	5.990.000	6.310.000	5.700.000
Edificio Málaga Beatas	2.970.000	3.130.000	2.820.000
Edificio Madrid Alcántara	34.300.000	35.850.000	32.980.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>161.470.000</b>	<b>168.530.000</b>	<b>155.860.000</b>

<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,25% en Yield netas de salida</b>	<b>+0,25% en Yield netas de salida</b>
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
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>48.940.000</b>	<b>50.170.000</b>	<b>47.760.000</b>
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
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>111.770.000</b>	<b>116.070.000</b>	<b>107.840.000</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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:

<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,5% en Yield netas de salida</b>	<b>+0,5% en Yield netas de salida</b>
Apartamentos Cuatro Torres	4.240.000	4.570.000	3.980.000
Koisi Hostel	5.820.000	6.120.000	5.560.000
Aparthotel Gasteiz	26.100.000	27.500.000	24.900.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.600.000	3.820.000	3.420.000
Apartamentos de la Vieja	2.050.000	2.150.000	1.960.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.300.000	8.910.000	8.040.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	8.000.000	5.320.000	4.820.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	5.050.000	8.380.000	7.590.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>63.160.000</b>	<b>66.770.000</b>	<b>60.270.000</b>
Edificio Valencia	31.900.000	34.600.000	29.700.000
Edificio Sevilla	11.090.000	12.110.000	10.230.000
Edificio Bilbao Ledesma	8.960.000	9.710.000	8.340.000
Edificio Barcelona	17.400.000	18.680.000	16.380.000
Edificio Alicante calle Gerona	9.700.000	10.390.000	9.090.000
Edificio Madrid Jose Abascal	23.290.000	25.450.000	21.570.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.870.000	12.720.000	11.170.000
Edificio Madrid Almagro	4.090.000	4.710.000	3.980.000
Edificio Sevilla San Jacinto	5.990.000	6.650.000	5.430.000
Edificio Málaga Beatas	2.970.000	3.310.000	2.690.000
Edificio Madrid Alcántara	34.300.000	37.530.000	31.740.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>161.470.000</b>	<b>175.860.000</b>	<b>150.320.000</b>

<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,5% en Yield netas de salida</b>	<b>+0,5% en Yield netas de salida</b>
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
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>48.940.000</b>	<b>37.030.000</b>	<b>35.290.000</b>
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
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>111.770.000</b>	<b>117.320.000</b>	<b>106.470.000</b>

Debido a la naturaleza del activo de Budapest, un solar, los valoradores expertos independientes (Savills RE Spain y Gloval Valuation) han valorado dichos activos mediante la metodología de comparación, en lugar de mediante la metodología de descuento de flujos de caja.

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **6.1 Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos**

Excepto por algunos inmuebles en desarrollo, a 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del edificio Cuatro Torres de Madrid. El edificio está arrendado al 100%.
- Arrendamiento del Koisí Hostel por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2027. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del hostel arrendado. El edificio está arrendado al 100%.
- Arrendamiento de oficinas del Edificio de Valencia. El plazo de finalización de los contratos es diferente en cada uno de los casos. La renta de estos activos se compone de renta fija. El edificio está arrendado a un 40%. Los contratos de arrendamiento tienen carácter temporal dado que el edificio irá destinado principalmente a apartahotel.
- Arrendamiento de la azotea del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2034. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.
- Arrendamiento del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en junio de 2029. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del aparthotel arrendado, no obstante, no se devengará renta durante 6 meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato debido al acuerdo entre las partes de un periodo de carencia hasta el 22 de junio de 2021.
- Arrendamiento de la entreplanta situada en la calle Alameda Recalde, 1 de Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado. Arrendamiento del edificio situado en la calle Vitoria-Gasteiz del barrio de Bilbao la Vieja en Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado.
- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la calle Granada de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2023 y el 2033. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento del edificio, excepto los locales comerciales, situado en la calle Granada de Málaga con vencimiento en el año 2031. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del aparthotel arrendado
- Arrendamiento del edificio situado en la calle Albareda, 18 de Sevilla. El contrato de arrendamiento vence en abril de 2023 y la renta de este arrendamiento es fija.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

- Arrendamiento de parte del edificio y un local comercial del edificio situado en la Plaza del siglo, 1 de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2024 y el 2038. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento del Hostel de Córdoba por un plazo inicial que finaliza en julio de 2032. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del hostel arrendado. El edificio está arrendado al 100%.
- Arrendamiento de edificio de apartamentos de Pamplona Yamaguchi por un plazo inicial que finaliza en agosto de 2032. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del edificio arrendado. El edificio está arrendado al 100%.
- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la calle José Abascal de Madrid con vencimientos en el año 2024. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento del local comercial del edificio situado en la calle Alcántara de Madrid con vencimiento en el año 2025. Las rentas de este arrendamiento son fijas.
- Arrendamiento del local comercial y de plantas de oficinas del edificio situado en la avenida del oeste de Valencia cuyos vencimientos oscilan entre el año 2023 y el 2035. Las rentas de este arrendamiento son fijas.
- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la ronda San Antoni de Barcelona cuyos vencimientos oscilan entre el año 2024 y el 2031. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 3.853.466 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 (2.439.334 euros en 2021) (Nota 12.1).

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

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Hasta un año	3.305.119	3.420.276
Entre uno y cinco años	10.900.127	10.703.235
Más de cinco años	11.544.027	12.303.937
<b>TOTAL</b>	<b>25.749.273</b>	<b>26.427.448</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****7. ACTIVOS FINANCIEROS**

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	171.620	145.706	171.620	145.706
	-	-	171.620	145.706	171.620	145.706
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.252.051	2.622.611	1.252.051	2.622.611
	-	-	1.252.051	2.622.611	1.252.051	2.622.611
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>1.423.671</b>	<b>2.768.317</b>	<b>1.423.671</b>	<b>2.768.317</b>

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.2)	-	-	171.620	145.706	171.620	145.706
	-	-	171.620	145.706	171.620	145.706
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	-	-	1.233.803	1.297.711	1.233.803	1.297.711
Deudores varios	-	-	18.248	18.248	18.248	18.248
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7.2)	-	-	-	-	-	-
Otros activos corrientes (Nota 7.3)	-	-	-	1.306.652	-	1.306.652
	-	-	1.252.051	2.622.611	1.252.051	2.622.611
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>1.423.671</b>	<b>2.768.317</b>	<b>1.423.671</b>	<b>2.768.317</b>

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****7.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Cientes	1.233.803	1.297.711
Deudores varios	18.248	18.248
<b>TOTAL</b>	<b>1.252.051</b>	<b>1.315.959</b>

A 31 de diciembre de 2022 la cuenta de clientes incluye 188 miles de euros de facturas pendiente de formalizar correspondientes a las rentas variables devengadas en el cuatro trimestre del ejercicio de 2022.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores al 31 de diciembre de 2022.

**7.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		
Fianzas	171.500	145.586
Otras inversiones financieras	120	120
<b>TOTAL</b>	<b>171.620</b>	<b>145.706</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		
Depósitos	-	-
Créditos a corto plazo	-	-
Otras inversiones financieras	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2022, las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos del edificio de Vitoria, Valencia y Málaga Plaza del Siglo.

Al 31 de diciembre de 2021, las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos del edificio de Vitoria y Valencia.

**7.3 Otros activos corrientes**

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2022 es 17.036.267 euros (9.853.250 euros a 31 de diciembre de 2021).

El Grupo no tiene operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, exceptuando tres depósitos por valor de 2.914 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Barcelona, Sevilla Albareda, Córdoba y Sevilla San Jacinto.

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

#### **9. PATRIMONIO NETO**

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

##### **9.1 Capital**

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

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

Siendo esto así se emitieron 1.911.348 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, que quedaron 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 31 de diciembre de 2022, el capital social está 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 la sociedad dominante al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>31/12/2022</b>
ION ION, S.L.	6,7%
ODRE 2005, S.L.U.	5,8%
GASSBONA 2006, S.L.	5,3%
Resto de accionistas	82,3%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****9.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

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

(Euros)	Saldo a 31/12/2021	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 31/12/2022
Reserva legal	2.193	-	-	-	-	2.193
Otras reservas	(975.906)	-	(183.376)	-	(205)	(1.159.487)
Reservas de sociedades consolidadas	52.244	(13.880)	-	-	-	38.364
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	9.514.891	6.262.844	-	-	17.980	15.795.715
<b>TOTAL</b>	<b>8.593.422</b>	<b>6.248.964</b>	<b>(183.376)</b>	<b>-</b>	<b>17.775</b>	<b>14.676.785</b>

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

**Reserva legal**

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****9.3 Acciones propias**

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

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

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad posee 20.354 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 226.483 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 ha supuesto un impacto negativo en reservas de (205) euros (4.436 euros en el ejercicio de 2021)

**9.4 Diferencias de conversión**

El aumento de las diferencias de conversión en el ejercicio 2022 con respecto al anterior ejercicio corresponde al incremento del tipo de cambio del Forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente Tordai), al convertir a moneda de presentación de la sociedad dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las inversiones inmobiliarias que ostenta la sociedad dependiente (Nota 6).

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
Préstamos y créditos	67.019.515	44.811.892	-	-	67.019.515	44.811.892
Fianzas	-	-	106.430	140.665	106.430	140.665
	<u>67.019.515</u>	<u>44.811.892</u>	<u>106.430</u>	<u>140.665</u>	<u>67.125.945</u>	<u>44.952.557</u>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
Préstamos y créditos	2.365.083	2.836.478	28.635.536	6.039.168	31.000.619	8.875.646
	<u>2.365.083</u>	<u>2.836.478</u>	<u>28.635.536</u>	<u>6.039.168</u>	<u>31.000.619</u>	<u>8.875.646</u>
<b>TOTAL</b>	<b>69.384.598</b>	<b>47.648.370</b>	<b>28.741.966</b>	<b>6.179.833</b>	<b>98.126.564</b>	<b>53.828.203</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	67.019.515	44.811.892
Otros pasivos financieros	106.430	140.665
	67.125.945	44.952.557
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	2.365.083	2.836.478
Otros pasivos financieros	2.000	12.031
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.633.536	6.027.137
	31.000.619	8.875.645
<b>TOTAL</b>	<b>98.126.564</b>	<b>53.828.203</b>

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

**10.1 Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	2022	2021			2022	2021
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	1.739.608	1.804.336	04/10/2043	2,25%	41.535	42.876
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2031	2,45%	352.440	357.781
Banco Santander	8.742.585	9.143.417	23/06/2029	Euribor + 2,25%	289.821	235.053
Banco Santander	1.172.472	1.500.000	25/04/2025	1,50%	20.740	22.501
Banco Santander	939.700	1.000.000	10/09/2026	1,90%	18.840	19.008
Caja Laboral	876.522	900.000	24/12/2035	1,50%	13.604	10.807
Cajal Laboral	1.217.391	1.250.000	24/12/2035	1,50%	18.632	17.712
Cajal Laboral	2.437.241	2.558.514	26/10/2035	1,70%	46.940	49.047
Cajal Laboral	1.300.000	1.300.000	21/04/2036	1,50%	22.319	15.957
Kutxabank	1.275.000	1.275.000	21/04/2036	1,50%	22.130	14.918
Banco Santander	7.700.000	7.700.000	03/06/2030	2,00%	183.691	116.273
Bankinter	5.000.000	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	141.567	84.198
Abanca-Bankoa	1.779.163	1.000.000	30/09/2036	1,50%	26.452	4.438
Caja Rural de Navarra	3.000.000	1.700.000	14/11/2036	1,50%	34.653	5.632
Caja Laboral	4.625.000	-	04/02/2037	1,50%	68.262	-
Kutxabank	4.625.000	-	04/02/2037	1,50%	68.674	-
Kutxabank	3.750.000	-	11/02/2037	1,50%	55.491	-
Caixabank	5.300.000	-	28/08/2032	1,50%	51.134	-
Abanca-Bankoa	2.612.701	-	01/09/2037	1,75%	22.945	-
Intereses y otros	151.054	77.917				
Gastos formalización deudas	(1.360.905)	(1.060.814)				
Saldos de tarjetas de crédito	2.066	-				
<b>Total</b>	<b>69.384.598</b>	<b>47.648.370</b>			<b>1.499.869</b>	<b>996.201</b>

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 15 de julio de 2022 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en la calle San Jacinto de Sevilla, con Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe máximo de 4.884.450 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 2.612.701,40 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 2.271.748,60 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia de 37 meses. El tipo de interés aplicable es de 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 mismo.

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

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

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.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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 del nominal de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, sin considerar los gastos de formalización de deudas, saldos de tarjetas de crédito ni intereses, es como sigue:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
2022	-	2.935.092
2023	2.421.762	4.498.616
2024	4.106.374	5.358.673
2025	4.794.201	5.330.216
2026	5.035.055	5.203.314
2027	4.998.820	-
Más de 5 años	49.236.171	25.305.356
	<b>70.592.383</b>	<b>48.631.267</b>

**10.2 Otros pasivos financieros**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	106.430	140.665
<b>Total</b>	<b>106.430</b>	<b>140.665</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros	2.000	12.031
<b>Total</b>	<b>2.000</b>	<b>12.031</b>

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del local de la planta baja del aparthotel de Vitoria por importe de 17.200. Las restantes se tratan de fianzas de los arrendatarios del edificio de Valencia arrendado como oficinas y apartamentos de Málaga plaza del Siglo, mayormente.

**10.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

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

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Proveedores y otros acreedores	28.633.536	6.027.137
<b>TOTAL</b>	<b>28.633.536</b>	<b>6.027.137</b>

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 31 de diciembre de 2022 se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos, al igual que en anterior ejercicio de 2021. Asimismo, se incluyen el pago pendiente de 2,1 millones de euros asociado a la compra del inmueble situado en Plaza del siglo de Málaga y un importe de 23,1 millones de euros correspondiente al pago aplazado correspondiente a la compra del inmueble situado en la calle Alcántara de Madrid, cuyo pago se ha atendido gracias a las financiaciones obtenidas con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y que se explican en la nota 16 de la presente memoria consolidada.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****11. SITUACIÓN FISCAL**

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

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Créditos fiscales</b>		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	14.746
IVA	1.604.625	698.597
Retenciones	5.774	5.529
<b>Total</b>	<b>1.615.874</b>	<b>719.234</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	(20.677)	-
Retenciones	(40.344)	(100.828)
Seguridad Social	(11.393)	-
<b>Total</b>	<b>(72.414)</b>	<b>(100.828)</b>

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.

**11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades**

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

(Euros)	2022					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	8.740.597	-	-	(183.581)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(36)	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>			<b>8.740.561</b>			<b>(183.581)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(8.607.783)	(8.607.783)	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>132.778</b>			<b>(183.581)</b>
<b>Base Imponible Régimen SOCIMI</b>			<b>149.045</b>			<b>(183.581)</b>
<b>Base Imponible Régimen General</b>			<b>(16.267)</b>			<b>-</b>

(Euros)	2021					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	6.249.025	-	-	(981.749)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(61)	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>			<b>6.248.964</b>			<b>(981.749)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(7.435.210)	(7.435.210)	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(1.186.246)</b>			<b>(981.749)</b>
<b>Base Imponible Régimen SOCIMI</b>			<b>(1.184.04)</b>			<b>(981.749)</b>
<b>Base Imponible Régimen General</b>			<b>(2.199)</b>			<b>-</b>

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

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 es 0%, excepto para Tordai, que ha aportado al Grupo un resultado neto negativo poco significativo (12 miles de euros).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

(Euros)	2022		2021	
	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	(36)	-	(61)	-
Variación de impuestos diferidos	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(36)</b>	<b>-</b>	<b>(61)</b>	<b>-</b>

**11.2 Activos y pasivos por impuesto diferido**

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado	Combinación de negocios	
<b>Ejercicio 2022</b>					
<b>Activos por impuesto diferido</b>					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
<b>TOTAL</b>	<b>362</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>362</b>
<b>Ejercicio 2021</b>					
<b>Activos por impuesto diferido</b>					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
<b>TOTAL</b>	<b>362</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>362</b>

El montante de las bases imponibles negativas no es significativo a 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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, 15 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, 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

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

La sociedad Dwow repartió dividendos en el ejercicio 2020 con cargo al resultado de 2019 por importe 230.181 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 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 2021 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, 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2019 con cargo a resultados del ejercicio 2018 se aprobó en la junta general de accionistas celebrada el 27 de junio de 2019.

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

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

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2022 con cargo al resultado de 2021 de Dwow se aprobó por parte del socio único 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	Plaza Yamaguchi 12, 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
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
07/10/2022	07/10/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Alcántara	Calle Alcántara 25, Madrid

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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, exceptuando el activo situado en la calle Almagro de Madrid.

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

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

**12. INGRESOS Y GASTOS****12.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 3.853.466 euros (2.439.334 euros en 2021).

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

(Euros)	2022	2021
Nacional	3.851.691	2.415.921
Hungría	1.775	23.413
<b>TOTAL</b>	<b>3.853.466</b>	<b>2.439.334</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****12.2 Gastos de personal**

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

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos y salarios	225.111	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	76.460	-
<b>TOTAL</b>	<b>331.571</b>	<b>-</b>

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		
<b>EJERCICIO 2022</b>					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	3	3	6	4	-
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
<b>EJERCICIO 2021</b>					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**12.3 Servicios exteriores**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos y cánones	23.460	17.548
Reparaciones y conservación	43.994	42.033
Servicios de profesionales independientes	471.319	339.322
Desplazamientos, dietas y transportes	18.226	-
Primas de seguros	63.748	47.700
Servicios bancarios y similares	2.810	4.894
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	20.000	28.120
Suministros	34.815	30.653
Otros servicios	1.214.839	1.319.953
<b>TOTAL</b>	<b>1.893.211</b>	<b>1.830.223</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****12.4 Gastos financieros**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	1.499.869	996.201
Intereses de préstamos convertibles (Nota 9.1)	-	713.645
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(852.204)	(512.709)
Otros gastos financieros	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>647.665</b>	<b>1.197.137</b>

**13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****13.1 Entidades vinculadas**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****13.2 Transacciones con partes vinculadas**

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

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Arrendamientos (Nota 6.1)	2.222.472	1.254.504	-	-	2.222.472	1.254.504
Contrato de operación de activos					-	-
Contrato de gestión	-	-	(1.104.006)	(1.239.845)	(1.104.006)	(1.239.845)
Contrato de construcción	-	-	(1.341.479)	(1.613.542)	(1.341.479)	(1.613.542)
Otras transacciones	--	--	(14.700)	(3.339)	(14.700)	(3.339)
<b>TOTAL</b>	<b>2.222.472</b>	<b>1.254.504</b>	<b>(2.460.185)</b>	<b>(2.856.726)</b>	<b>(237.713)</b>	<b>(1.602.222)</b>

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	798.113	916.577
Acreedores varios	(1.096.860)	(62.858)
<b>Neto</b>	<b>298.747</b>	<b>853.719</b>

**14.2 Administradores y alta dirección**

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 3 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 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 86.529 euros (24.000 euros en el ejercicio de 2021)

Al 31 de diciembre de 2022 y 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.

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

Al 31 de diciembre de 2022 y 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.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **14. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO**

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 11,2 millones de euros (4,3 millones de euros de fondo de maniobra positivo en 2021), siendo la tesorería de 17 millones de euros (9,8 millones en 2021). Esto se debe a los pagos pendientes asociados a las compras de los inmuebles de Plaza del Siglo, en Málaga, y Alcántara, en Madrid, para los cuales el Grupo ha formalizado financiaciones que le han permitido atender a estos pagos a fecha de formulación de los presentes estados financieros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente un 81% 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 las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****15. OTRA INFORMACIÓN****15.1 Honorarios de auditoría**

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

(Euros)	2022	2021
Servicios de auditoría	52.623	52.000
Otros trabajos de revisión y verificación contable	14.124	8.400
<b>TOTAL</b>	<b>66.747</b>	<b>60.400</b>

**15.2 Información sobre medioambiente**

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

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

	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores (días)	30	27
Ratio de operaciones pagadas (días)	25	26
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	36	38
Total pagos realizados	31.634.736	74.833.115
Total pagos pendientes	28.592.535	6.027.137
<i>Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	31.139.327	n.a.
<i>Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados</i>	98%	n.a.
<i>Nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	844	n.a.
<i>Porcentaje sobre el total de las facturas</i>	96%	n.a.

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

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

El día 30 de enero de 2023, la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en calle Alcántara 25, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 8.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 8.250.000 euros, sumando un total de 16.500.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición.

El 30 de enero de 2023, la Sociedad completó el pago del precio aplazado relativo a la adquisición del inmueble situado en calle Alcántara, 25, Madrid. El importe total de la operación ha ascendido a 33 millones de euros. Si bien dicha adquisición ya fue formalizada el pasado 7 de octubre de 2022, realizando la Sociedad un pago inicial de 9,9 millones de euros, el pago de los 23,1 millones restantes quedó aplazado hasta el 31 de enero de 2023, como máximo, sujetándose la adquisición a condición resolutoria.

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

### **Informe de Gestión Consolidado**

**correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

### **Evolución de los negocios y situación del Grupo**

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 132 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 (116 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), tras la realización de una ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 2022 por valor de aproximadamente 18 millones de euros, de los cuales aproximadamente 16 millones de euros son contabilizados como capital social y aproximadamente 2 millones de euros son contabilizados como prima de emisión. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía.

En el ejercicio 2022, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 8,7 millones de euros (6,2 millones a 31 de diciembre de 2021) debido a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios. Destacar que desde finales del año 2021 han entrado en explotación 2 activos: el hostel situado en Córdoba y el edificio de apartamentos Pamplona Yamaguchi. Estos 2 activos se unen a los 6 activos que ya se encontraban en explotación (el edificio de la calle Matilde Landa 22 de Madrid, el edificio de Paseo Heriz 38 de San Sebastián, el activo de la avenida Gasteiz 45 de Vitoria, la entreplanta ubicada en la calle Alameda Recalde 1 de Bilbao, el edificio ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz 6 de Bilbao y el edificio situado en la calle Granada 76 de Málaga). El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2022 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 241 millones de euros (178 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), un incremento de 63 millones de euros fruto, principalmente, de las nuevas adquisiciones de inmuebles, así como de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo:

- Matilde Landa, Madrid: Edificio arrendado íntegramente a Líbere Hospitality que explota el edificio como apartamentos turísticos. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos de 124 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 4,24 millones de euros (4,24 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos de 1.287 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 26,10 millones de euros (26,00 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Avenida del Oeste, Valencia: Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. La Compañía se encuentra en proceso de obtener la licencia de construcción con el objetivo de dar comienzo a las obras de rehabilitación en 2023 para convertirlo en un complejo de apartahoteles, una vez hayan vencido los contratos de arrendamiento pendientes. Durante el año 2022, mientras se continúa en el proceso de obtención de la licencia de construcción, el inmueble ha continuado siendo arrendado como oficinas y ha generado un ingreso de 317 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 31,90 millones de euros (30,00 millones a 31 de diciembre de 2020).

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

### **Informe de Gestión Consolidado**

#### **correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su explotación se inició en abril de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos por valor de 177 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 3,6 millones de euros (3,11 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Vitoria-Gasteiz, Bilbao: Edificio compuesto por 9 apartamentos turísticos cuya explotación se inició en junio de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos por valor de 85 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 2,05 millones de euros (1,99 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Albareda, Sevilla: Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que fue adquirido en marzo de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra actualmente arrendado en calidad de oficinas mientras se prosigue con el proceso de desarrollo, de tal manera que una vez expiren el contrato de arrendamiento en el año 2023, se inicie el proceso de rehabilitación. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 11,09 millones de euros (11,16 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Ledesma, Bilbao: Edificio de 2.000 metros cuadrados situado en Bilbao que ha sido adquirido en abril de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra de fase de construcción y se estima su entrada en operación en el ejercicio de 2023. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 8,96 millones de euros (6,74 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Ronda San Antoni, Barcelona: Edificio de 2.770 metros cuadrados situado en Barcelona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra de fase de construcción y se estima su entrada en operación en el ejercicio de 2023. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 17,40 millones de euros (15,29 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Parque Yamaguchi, Pamplona: Edificio de 1.498 metros cuadrados situado en Pamplona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y a 31 de diciembre de 2022 se encuentra arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 8,00 millones de euros (3,97 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Gerona, Alicante: Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que fue adquirido julio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 9,70 millones de euros (9,45 millones a 31 de diciembre de 2021).

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

### **Informe de Gestión Consolidado**

#### **correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que fue adquirido año agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra de fase de construcción y se estima su entrada en operación en el ejercicio de 2023. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 23,29 millones de euros (19,79 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año agosto de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 8,3 millones de euros (7,88 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año noviembre de 2021, con el objetivo de adaptarlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra parcialmente arrendado para el desarrollo de actividades profesionales. Adicionalmente cuenta con un local comercial arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 11,87 millones de euros (11,29 millones a 31 de diciembre de 2021).
- San Jacinto, Sevilla: El día 18 de marzo, la Sociedad formalizó el cierre de la compraventa del inmueble situado en calle San Jacinto, 62, Sevilla, en el barrio de Triana, por un importe de 5,65 millones de euros, una vez se han cumplido las condiciones establecidas en el acuerdo de compraventa, que fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el pasado 31 de enero de 2022. El inmueble cuenta con una superficie de 2.594 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, 2 plantas adicionales y cubierta transitable. El inmueble se encuentra actualmente vacío, estando previsto que sea destinado a albergar un proyecto de 55 apartamentos turísticos para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia una vez perfeccionada la compraventa y ejecutadas las oportunas obras de acondicionamiento.
- Almagro, Madrid: El día 10 de junio de 2022, la Sociedad formalizó la adquisición del inmueble situado en calle Almagro, 28, Madrid, por un importe de 2,3 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 998 metros cuadrados, estando previsto inicialmente que se destine al arrendamiento y explotación en formato de media estancia, una vez ejecutadas las oportunas obras de acondicionamiento.
- Beatas, Málaga: El día 29 de junio, la Sociedad formalizó la adquisición de un inmueble situado en calle Beatas 47, en Málaga, por un importe de 2,45 millones de euros. Se trata en la actualidad de un solar que cuenta con una fachada con Protección Arquitectónica, y que sólo conserva elementos estructurales verticales en estado semi-ruinoso. El inmueble contará con una superficie de 1.450 metros cuadrados tras las obras de acondicionamiento previstas, que quedarán distribuidos en sótano, planta baja, 2 plantas y ático.

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

### **Informe de Gestión Consolidado**

#### **correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

- Alcántara, 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. El inmueble se trata de un activo no protegido que cuenta con una superficie total de alrededor de 12.000 m<sup>2</sup>, 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. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 34,3 millones de euros.
- Paseo Heriz, Donostia-San Sebastián: Albergue turístico adquirido en febrero de 2019. El inmueble se encuentra en Donostia-San Sebastián, se explota bajo la marca "Koisí" y dispone de una capacidad para 124 camas. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos de 261 miles de euros. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 5,82 millones de euros (5,72 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Santa Marta, Córdoba: Inmueble de más de 1.000 metros cuadrados situado en Córdoba adquirido en noviembre de 2019, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un albergue. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y a 31 de diciembre de 2022 se encuentra arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 5,05 millones de euros (3,45 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Dohany, Budapest: Solar colindante con la gran sinagoga de Budapest adquirido en febrero de 2019, con una superficie de más de 4.000 metros cuadrados destinado al desarrollo de un complejo de apartahoteles. El valor de mercado de este solar a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 16,08 millones de euros (17,00 millones a 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022, el ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 22% (21% al 31 de diciembre de 2021), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

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

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

### **Informe de Gestión Consolidado**

**correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Compañía proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Compañía gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 11,2 millones de euros (4,3 millones de euros de fondo de maniobra positivo en 2021), siendo la tesorería de 17 millones de euros (9,8 millones en 2021). Esto se debe a los pagos pendientes asociados a las compras de los inmuebles de Plaza del Siglo, en Málaga, y Alcántara, en Madrid, para los cuales el Grupo ha formalizado financiaciones que le han permitido atender a estos pagos a fecha de formulación de los presentes estados financieros.
- **Riesgo de mercado:** La Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado del alojamiento por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles renegociaciones Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente un 81% 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**

### **Informe de Gestión Consolidado**

**correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **Actividad en materia de investigación y desarrollo**

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.

#### **Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad posee 20.354 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 226.483 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 ha supuesto un impacto negativo en reservas de (205) euros (4.436 euros en el ejercicio de 2021)

#### **Periodo medio de pago a proveedores**

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 30 días (27 días al 31 de diciembre de 2021).

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

### **Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **Uso de instrumentos financieros**

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

#### **Hechos posteriores**

El día 30 de enero de 2023, la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en calle Alcántara 25, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 8.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 8.250.000 euros, sumando un total de 16.500.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición.

El 30 de enero de 2023, la Sociedad completó el pago del precio aplazado relativo a la adquisición del inmueble situado en calle Alcántara, 25, Madrid. El importe total de la operación ha ascendido a 33 millones de euros. Si bien dicha adquisición ya fue formalizada el pasado 7 de octubre de 2022, realizando la Sociedad un pago inicial de 9,9 millones de euros, el pago de los 23,1 millones restantes quedó aplazado hasta el 31 de enero de 2023, como máximo, sujetándose la adquisición a condición resolutoria.

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

### **Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

All Iron RE I Socimi se ha convertido recientemente en miembro EPRA (European Public Real Estate Association), cumpliendo con uno de los objetivos del año. Se trata de una asociación que representa a las empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa.

Se adjunta a este informe un anexo que incluye las métricas financieras EPRA correspondientes al ejercicio 2022. El objetivo de la publicación de estas métricas es aportar una referencia financiera comparable al de otras empresas inmobiliarias en Europa.

-----

All Iron RE I Socimi has recently become an EPRA member (European Public Real Estate Association), fulfilling one of the objectives set for the year 2022. EPRA is an association that represents publicly traded Real Estate Companies.

Attached to this report is an annex that includes the EPRA financial metrics corresponding to the year 2022. The purpose of publishing these metrics is to provide a financial reference comparable to that of other Real Estate companies in Europe.

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

**Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

**APPENDIX**

**EPRA FINANCIAL METRICS**

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

EPRA ratios have been calculated according to the latest modifications included in the EPRA “Best Practices and Recommendations” document.

Key performance indicators described in the Best Practices Recommendations developed by EPRA are as follows:

<b>Indicator</b>	<b>Definition</b>	<b>31/12/2022</b> <i>Thousand € ; %</i>	<b>31/12/2022</b> <i>€/share</i>
<b>EPRA Earnings</b>	Earnings from operational activities.	<b>850</b>	<b>0,06</b>
<b>EPRA Earnings company adjusted</b>	Earnings from operational activities, applying company specific adjustments.	<b>892</b>	<b>0,07</b>
<b>EPRA NRV</b>	Net Reinstatement Value, assumes that entities never sell assets and aims to represent the value required to rebuild the entity.	<b>168</b>	<b>12,71</b>
<b>EPRA NTA</b>	Net Tangible Assets, assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax.	<b>163</b>	<b>12,31</b>
<b>EPRA NDV</b>	Net Disposal Value, represents the shareholders’ value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax.	<b>175</b>	<b>13,20</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	Annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers’ costs.	<b>4,1%</b>	
<b>Epra “Topped-up” NIY</b>	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents).	<b>4,2%</b>	
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.	<b>0,4%</b>	
<b>EPRA Cost Ratio</b>	Administrative & operating costs (including direct vacancy costs) divided by gross rental income.	<b>102,3%</b>	
<b>EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)</b>	Administrative & operating costs (excluding direct vacancy costs) divided by gross rental income.	<b>93,1%</b>	
<b>EPRA LTV</b>	Debt divided by market value of the property.	<b>33,2%</b>	

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

**Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

**EPRA EARNINGS**

	<b>EPRA Earnings</b>		<i>Thousand €</i>
	<b>Earnings per IFRS income statement</b>		<b>8.741</b>
	Adjustments to calculate EPRA Earnings, <b>exclude:</b>		
<b>(i)</b>	Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	x	<b>7.891</b>
<b>(ii)</b>	Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	x	-
<b>(iii)</b>	Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.	x	-
<b>(iv)</b>	Tax on profits or losses on disposals	x	-
<b>(v)</b>	Negative goodwill / goodwill impairment	x	-
<b>(vi)</b>	Changes in fair value of financial instruments and associated close-out	x	-
<b>(vii)</b>	Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture	x	-
<b>(viii)</b>	Deferred tax in respect of EPRA adjustments	x	-
<b>(ix)</b>	Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	x	-
<b>(x)</b>	Non-controlling interests in respect of the above	x	-
	<b>EPRA Earnings</b>	<b>xxx</b>	<b>850</b>
	Basic number of shares	x	<b>13.219.787</b>
	<b>EPRA Earnings per Share (EPS)</b>	<b>xxx</b>	<b>0,06</b>
	<b>Company specific adjustments:</b>		
<b>(a)</b>	Company specific adjustment - Extraordinary expenses		<b>42</b>
	<b>Company specific Adjusted Earnings</b>	<b>yyy</b>	<b>892</b>
	<b>Company specific Adjusted EPS</b>	<b>yyy</b>	<b>0,07</b>

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

### **Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **EPRA Net Asset Value Ratios**

In October 2019, EPRA published an update of its “Best Practices and Recommendations” document in which, at 31 December 2020, the calculation of the EPRA NAV and EPRA NNAV ratios is replaced by three new indicators: EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV.

The EPRA Net Asset Value indicator set makes adjustments to the company’s own funds in accordance with the IFRS financial statements to provide investors with the most relevant information on the fair value of the assets and liabilities of a property investment firm, in different scenarios.

#### **EPRA Net Asset Value methodology**

According to the recommendations contained in the EPRA “Best Practices and Recommendations”, the new ratios that replace the previous EPRA NAV and EPRA NNAV indicators calculated with the old methodology are as follows:

#### **EPRA Net Reinstatement Value (NRV):**

The objective of the EPRA Net Reinstatement Value measure is to highlight the value of net assets on a long-term basis. Assets and liabilities that are not expected to crystallize in normal circumstances such as the fair value movements on financial derivatives and deferred taxes on property valuation surpluses are therefore excluded. Since the aim of the metric is to also reflect what would be needed to recreate the company through the investment markets based on its current capital and financing structure, related costs such as real estate transfer taxes should be included.

#### **EPRA Net Tangible Assets (NTA):**

The underlying assumption behind the EPRA Net Tangible Assets calculation assumes entities buy and sell assets, thereby crystallizing certain levels of deferred tax liability.

#### **EPRA Net Disposal Value (NDV):**

Shareholders are interested in understanding the full extent of liabilities and resulting shareholder value if company assets are sold and/or if liabilities are not held until maturity. For this purpose, the EPRA Net Disposal Value provides the reader with a scenario where deferred tax, financial instruments, and certain other adjustments are calculated as to the full extent of their liability, including tax exposure not reflected in the Balance Sheet, net of any resulting tax. This measure should not be viewed as a “liquidation NAV” because, in many cases, fair values do not represent liquidation values.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

	<i>Thousand €</i>		
<b>EPRA Net Asset Value Metrics</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>IFRS Equity attributable to shareholders</b>	162.677	162.677	162.677
<b>Include / Exclude*:</b>			
i) Hybrid instruments	0	0	0
<b>Diluted NAV</b>	162.677	162.677	162.677
<b>Include*:</b>			
ii.a) Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)	0	0	0
ii.b) Revaluation of IPUC <sup>1</sup> (if IAS 40 cost option is used)	0	0	0
ii.c) Revaluation of other non-current investments <sup>2</sup>	0	0	0
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases <sup>3</sup>	0	0	0
iv) Revaluation of trading properties <sup>4</sup>	0	0	0
<b>Diluted NAV at Fair Value</b>	<b>162.677</b>	<b>162.677</b>	<b>162.677</b>
<b>Exclude*:</b>			
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP <sup>5</sup>	-0,4	-0,4	n.a.
vi) Fair value of financial instruments	0	0	n.a.
vii) Goodwill as a result of deferred tax	0	0	0
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet	n.a.	0	0
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet	n.a.	0	n.a.
<b>Include*:</b>			
ix) Fair value of fixed interest rate debt	n.a.	n.a.	11.848 <sup>(1)</sup>
x) Revaluation of intangibles to fair value	0	n.a.	n.a.
xi) Real estate transfer tax <sup>6</sup>	5.317	0	n.a.
<b>NAV</b>	<b>167.993</b>	<b>162.676</b>	<b>174.525</b>
Fully diluted number of shares	13.219.787	13.219.787	13.219.787
<b>NAV per share</b>	<b>12,71</b>	<b>12,31</b>	<b>13,20</b>
<sup>1</sup> Difference between development property held on the balance sheet at cost and fair value of that development property			
<sup>2</sup> Revaluation of intangibles to be presented under adjustment (x) Revaluation of Intangibles to fair value and not under this line item.			
<sup>3</sup> Difference between finance lease receivables held on the balance sheet at amortised cost and the fair value of those finance lease receivables.			
<sup>4</sup> Difference between trading properties held on the balance sheet at cost (IAS 2) and the fair value of those trading properties.			
<sup>5</sup> Deferred tax adjustment for NTA should be calculated in line with the guidelines outlined under page 15.			
<sup>6</sup> RETT should be adjusted in accordance with the guidelines outlined under page 17.			
* <b>"Include"</b> indicates that an asset (whether on or off balance sheet) should be added to the shareholders' equity, whereas a liability should be deducted			
* <b>"Exclude"</b> indicates that an asset (part of the balance sheet) is reversed, whereas a liability (part of the balance sheet) is added back.			

*(1) The repayments and estimated interest payments cash-flow profile has been considered, throughout the life cycle of the existing loans; A cost equivalent to Euribor + 200bps has been considered for the calculation of the net present value. This calculation results in c.12 million euros.*

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

**Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

**EPRA NIY**

<b>EPRA NIY and 'topped-up' NIY<sup>1</sup></b>	<i>Thousand €</i>
Investment property – wholly owned	<b>240.800</b>
Investment property – share of JVs/Funds	-
Trading property (including share of JVs)	-
<b>Less : developments</b>	<b>185.640</b>
Completed property portfolio	<b>55.160</b>
Allowance for estimated purchasers' costs	<b>1.279</b>
<b>Gross up completed property portfolio valuation</b>	<b>56.439</b>
Annualised cash passing rental income	<b>2.414</b>
Property outgoings	<b>115</b>
<b>Annualised net rents</b>	<b>2.299</b>
<b>Add : notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives<sup>2,3</sup></b>	<b>52</b>
<b>Topped-up net annualised rent</b>	<b>2.350</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>4,1%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY<sup>4</sup></b>	<b>4,2%</b>

<sup>1</sup> Disclosure of EPRA net yield calculations on a segmental basis is encouraged.

<sup>2</sup> step rents. The adjustment includes the annualised cash rent that will apply at the expiry of the lease incentive.

<sup>3</sup> Companies should disclose the period over which their rent-frees expire in a footnote (or the weighted average if management's view is that this gives a clearer picture).

<sup>4</sup> Companies who choose to publish additional yields are encouraged to provide a reconciliation showing the specific adjustments from the EPRA NIY to this company specific yield.

**EPRA Vacancy rate**

<b>EPRA Vacancy Rate</b>			<i>Thousand €</i>
Estimated Rental Value of vacant space	A	x	<b>971</b>
Estimated rental value of the whole portfolio	B	x	<b>240.800</b>
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>A/B</b>	<b>x%</b>	<b>0,4%</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****EPRA Cost ratio**

	<b>EPRA Cost Ratios</b>			<i>Thousand €</i>
	<b>Include:</b>			
(i)	Administrative/operating expense line per IFRS income statement		x	<b>2.330</b>
(ii)	Net service charge costs/fees		x / (x)	-
(iii)	Management fees less actual/estimated profit element		(x)	-
(iv)	Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		(x)	-
(v)	Share of Joint Ventures expenses		x	-
	<b>Exclude (if part of the above):</b>			
(vi)	Investment property depreciation		(x)	-
(vii)	Ground rent costs		(x)	<b>31</b>
(viii)	Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		(x)	-
	<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)</b>	<b>A</b>	<b>xxx</b>	<b>2.300</b>
(ix)	Direct vacancy costs		(x)	<b>208</b>
	<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>B</b>	<b>xxx</b>	<b>2.092</b>
(x)	<b>Gross Rental Income less ground rents – per IFRS</b>		<b>x</b>	<b>2.247</b>
	<i>Less : service fee and service charge costs components of Gross Rental</i>			
(xi)	<i>Income (if relevant)</i>		(x)	-
(xii)	<i>Add : share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)</i>		x	-
	<b>Gross Rental Income</b>	<b>C</b>	<b>xxx</b>	<b>2.247</b>
	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	<b>A/C</b>	<b>x%</b>	<b>102,3%</b>
	<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>B/C</b>	<b>x%</b>	<b>93,1%</b>
	<a href="#">Additional Recommended EPRA Disclosure</a>			
	* Overhead and operating expenses capitalised (incl. share of joint ventures)			
	* Companies should clearly explain their policy with regard to overheads capitalised even if they do not disclose the amount of overheads capitalised or disclose a nil amount (see explanation)			

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022****EPRA LTV**

The EPRA LTV's aim is to assess the gearing of the shareholder equity within a real estate company. To achieve that result, the EPRA LTV provides adjustments to IFRS reporting.

	<b>Group € M as reported</b>
<b>Include:</b>	
Borrowings from Financial Institutions	<b>69.387</b>
Commercial paper	-
Hybrids (including Convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	-
Bond Loans	-
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-
Net Payables	<b>28.706</b>
Owner-occupied property (debt)	-
Current accounts (Equity characteristic)	-
<b>Exclude:</b>	-
Cash and cash equivalents	<b>-17.036</b>
<b>Net Debt (a)</b>	<b>81.056</b>
<b>Include:</b>	
Owner-occupied property	-
Investment properties at fair value	<b>240.800</b>
Properties held for sale	-
Properties under development	-
Intangibles	-
Net Receivables	<b>2.867,56</b>
Financial assets	<b>171,50</b>
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>243.839,06</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>33,2%</b>

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

### Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

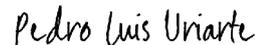
Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 24 de marzo de 2023, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 de All Iron RE I 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:  
  
96947BBD3F1D455...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo  
Presidente del Consejo de Administración

DocuSigned by:  
  
8E960BD4094B4AE...

D. Ander Michelena Llorente  
Secretario del Consejo

DocuSigned by:  
  
5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamaría

DocuSigned by:  
  
937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:  
  
385C4AEC29534C3...

D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:  
  
D5C282EC2053448...

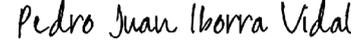
D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

DocuSigned by:  
  
25E1B8313F1E415...

D. Ignacio Diezhandino

DocuSigned by:  
  
9961D3F5E93A48F...

D. Fernando Miguel Martos Mackow

DocuSigned by:  
  
13D23CFC9DF44E4...

D. Pedro Juan Iborra Vidal

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2022



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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene registrado en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 192.511 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 5 de la memoria adjunta.

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

---

### **Nuestra respuesta**

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

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

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/23/05203  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506  
)  
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES, o  
=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L., email=fernando.  
gonzalezcuervo@es.ey.com  
Date: 27.03.2023

---

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

27 de marzo de 2023

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
Correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2022**

## ÍNDICE

- Balance a 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Balance a 31 de diciembre de 2022**

(cifras expresadas en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>208.363.789</b>	<b>155.282.873</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>192.511.310</b>	<b>139.456.308</b>
Terrenos		112.019.919	73.891.300
Construcciones		26.792.581	22.589.185
Construcciones en curso		53.698.810	42.975.823
<b>Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>6</b>	<b>15.680.497</b>	<b>15.680.497</b>
Instrumentos de patrimonio		15.680.497	15.680.497
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>171.620</b>	<b>145.706</b>
Otros activos financieros		171.620	145.706
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>10.2</b>	<b>362</b>	<b>362</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>24.160.758</b>	<b>15.314.031</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.670.418</b>	<b>1.844.361</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	<b>6</b>	1.110.304	1.197.990
Deudores varios	<b>6</b>	18.248	18.248
Otros créditos con las administraciones públicas	<b>10</b>	1.541.866	628.123
<b>Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>6</b>	<b>5.243.836</b>	<b>4.382.526</b>
Créditos a empresas del grupo		5.243.836	4.382.526
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1.304.500</b>
Otros activos financieros		-	1.304.500
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>16.246.504</b>	<b>7.782.644</b>
Tesorería		16.246.504	7.782.644
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>232.524.547</b>	<b>170.596.904</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>138.683.764</b>	<b>120.669.137</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>138.683.764</b>	<b>120.669.137</b>
<b>Capital</b>	<b>8.1</b>	<b>132.197.870</b>	<b>116.484.910</b>
Capital escriturado		132.197.870	116.484.910
<b>Prima de emisión</b>	<b>8.1</b>	<b>10.066.296</b>	<b>7.709.352</b>
<b>Reservas</b>		<b>(1.157.294)</b>	<b>(973.713)</b>
Reserva legal	<b>8.2</b>	2.193	2.193
Otras reservas		(1.159.487)	(975.906)
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	<b>8.3</b>	<b>(226.483)</b>	<b>(196.089)</b>
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>		<b>(2.355.323)</b>	<b>(1.253.583)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>158.698</b>	<b>(1.101.740)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>63.186.118</b>	<b>41.593.671</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>63.186.118</b>	<b>41.593.671</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>9.1</b>	63.079.688	41.453.007
Otros pasivos financieros	<b>9.2</b>	106.430	140.664
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>30.654.665</b>	<b>8.334.096</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>2.163.291</b>	<b>2.724.808</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>9.1</b>	2.161.291	2.712.788
Otras deudas a corto plazo		2.000	12.020
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>28.491.374</b>	<b>5.609.288</b>
Proveedores	<b>9.2</b>	351.360	140.206
Acreedores varios	<b>9.2</b>	28.067.433	5.368.154
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>10</b>	72.581	100.928
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>232.524.547</b>	<b>170.596.904</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Cuenta de pérdidas y ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

	Notas	2022	2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11.1</b>	<b>3.579.441</b>	<b>2.245.921</b>
Prestación de servicios		3.579.441	2.245.921
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>11.3</b>	<b>3.694.577</b>	<b>1.739.700</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>11.2</b>	<b>(331.571)</b>	
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(4.362.608)</b>	<b>(3.092.541)</b>
Servicios exteriores	<b>11.3</b>	(3.756.958)	(2.855.092)
Tributos		(605.650)	(235.953)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas		(1)	(1.428)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(595.702)</b>	<b>(491.817)</b>
<b>Otros Resultados</b>		<b>(447.024)</b>	<b>34.941</b>
Gastos excepcionales		-	(68)
Ingresos Excepcionales.		-	35.009
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.537.112</b>	<b>436.272</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>11.4</b>	<b>(1.426.476)</b>	<b>(1.658.551)</b>
Por deudas con terceros		(2.268.192)	(2.165.320)
Por deudas con empresas del grupo		-	(2.190)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		841.716	508.959
<b>Ingresos financieros</b>	<b>11.5</b>	<b>150.893</b>	<b>143.068</b>
Por deudas con terceros		-	-
Por deudas con empresas del grupo		120.964	95.932
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo		29.929	47.136
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>11.6</b>	<b>(102.831)</b>	<b>(22.529)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.378.414)</b>	<b>(1.538.012)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>158.698</b>	<b>(1.101.740)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>10.1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>158.698</b>	<b>(1.101.740)</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2022	2021
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>158.698</b>	<b>(1.101.740)</b>
Por valoración de instrumentos financieros	8.3	-	-
Otros ingresos y gastos imutados directamente al patrimonio neto	8.2	-	-
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>158.698</b>	<b>(1.101.740)</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(cifras expresadas en euros)**B) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Capital Social (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas	Acciones Propias	Resultado s de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>57.182.200</b>	<b>-</b>	<b>8.036</b>	<b>(56.771)</b>	<b>(907.376)</b>	<b>(346.206)</b>	<b>55.879.883</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos:</b>							
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(346.206)	346.206	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	59.302.710	7.709.352	(981.749)	-	-	-	66.030.313
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(139.318)	-	-	(139.318)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1)	-	(1)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>116.484.910</b>	<b>7.709.352</b>	<b>(973.713)</b>	<b>(196.089)</b>	<b>(1.253.583)</b>	<b>(1.101.740)</b>	<b>120.669.137</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos:</b>							
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.101.740)	1.101.740	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 10.1)	15.712.960	2.356.944	(183.376)	-	-	-	17.886.528
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	(205)	(30.934)	-	-	(30.599)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>132.197.870</b>	<b>10.066.296</b>	<b>(1.157.294)</b>	<b>(226.483)</b>	<b>(2.355.323)</b>	<b>158.698</b>	<b>138.683.764</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de flujos de efectivo  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>158.698</b>	<b>(1.101.740)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		
Amortización del inmovilizado	595.702	491.817
Ingresos financieros	(150.893)	(143.068)
Gastos financieros	584.761	1.149.592
Diferencias de cambio	102.832	22.529
<b>Cambios en el capital corriente</b>		
Existencias	-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	(826.059)	(885.249)
Acreedores y otras cuentas a pagar	22.882.085	4.235.368
Otros activos y pasivos no corrientes	(44.258)	(18.183)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		
Pagos/cobros de intereses	(814.418)	(1.056.623)
Cobros de dividendos	29.929	47.136
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>22.518.379</b>	<b>2.741.579</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>		
Empresas del grupo y asociadas		
Inversiones inmobiliarias	(53.650.703)	(86.134.440)
Otros activos financieros	1.278.458	269.048
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(52.372.245)</b>	<b>(85.865.392)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		
Emisión de instrumentos de patrimonio	17.886.528	65.448.360
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(30.599)	(134.883)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	22.214.768	21.522.500
Otras deudas	(843.496)	(359.193)
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(909.475)	(619.883)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>38.317.726</b>	<b>86.856.901</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tesorería al inicio de ejercicio	7.782.644	5.049.556
Tesorería al final de ejercicio	16.246.504	7.782.644
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>8.463.860</b>	<b>2.733.088</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

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

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

A 31 de diciembre de 2021 su domicilio social se encontraba en la calle María de Molina 54, en Madrid.

El 13 de octubre de 2022 la Sociedad trasladó su domicilio social a la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid. Siendo esto así, a 31 de diciembre de 2022 su domicilio social se encontraba en la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid.

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

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

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

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

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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 de la Sociedad es el euro, la cual corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

#### **1.1 Régimen SOCIMI**

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

Siendo esto así, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

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

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

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

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos 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.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

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

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

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

#### **2.3 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio 2021.

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

#### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

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

##### *Deterioro del valor de los activos no corrientes*

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

##### *Impuesto sobre beneficios*

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

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

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

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

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

### **2.5 Principio de empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 6.494 miles de euros (fondo de maniobra positivo de 6.980 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) como consecuencia de los pagos pendientes asociados a las adquisiciones de dos inmuebles. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio y las líneas de financiación disponibles permiten hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022, formulada por el consejo de administración y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>
<b>Base de reparto</b>	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	158.698
	<b>158.698</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	15.870
Dividendo activo a pagar	142.828
o	<b>158.698</b>

**3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos**

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

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

**4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

**4.1 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(cifras expresadas en euros)

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

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

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

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

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Mobiliario	5 años

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

**4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros**

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

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **4.3 Arrendamientos**

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

##### *Sociedad como arrendador*

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

#### **4.4 Activos financieros**

##### *Clasificación y valoración*

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

##### *Activos financieros a coste amortizado*

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

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

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

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

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

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

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

**Activos financieros a coste**

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

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

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

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

#### **Baja de balance de activos financieros**

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

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

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

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

a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)****Deterioro del valor de los activos financieros****Instrumentos de deuda a coste amortizado**

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

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

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

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**Activos financieros a coste**

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

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

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

#### **4.5 Pasivos financieros**

##### **Clasificación y valoración**

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

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

##### **Pasivos financieros a coste amortizado**

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

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

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

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

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

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

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

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

#### **Baja de balance de pasivos financieros**

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

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

#### **Reestructuración de deudas**

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

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda ("intercambio de deuda").
- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento ("modificación de deuda").

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

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

- el valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;
- el nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;
- los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;
- también se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

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

- el pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;
- se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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

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

#### **4.6 Valor razonable**

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

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

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

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

**4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

#### **4.8 Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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.

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

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

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

#### **4.10 Capital social y acciones propias**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

#### **4.11 Ingresos y gastos**

##### *Ingresos por ventas y prestaciones de servicios*

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. La Sociedad se dedica al alquiler de bienes inmuebles. En general, la Sociedad ha concluido que actúa por cuenta propia en sus acuerdos de ingresos, porque normalmente controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

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

#### **4.12 Transacciones con partes vinculadas**

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

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

#### **4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

#### **4.14 Combinaciones de negocios**

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

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

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

#### **4.15 Transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el ejercicio de 2022 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>				
Coste				
Terrenos	73.891.300	33.197.811	4.930.808	112.019.919
Construcciones	23.159.818	262.881	4.536.217	27.958.916
Construcciones en curso	42.975.823	20.190.012	(9.467.025)	53.698.810
Amortización acumulada	(570.633)	(595.702)		(1.166.335)
Deterioro de valor	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>139.456.308</b>	<b>53.055.002</b>	<b>-</b>	<b>192.511.310</b>

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

El saldo de los traspasos del ejercicio de 2022 corresponde íntegramente con el traspaso desde activos en desarrollo a activos en operación del edificio de Pamplona debido a los contratos de arrendamiento suscritos con un tercero con fecha vigor 31 de agosto de 2022.

Las altas del ejercicio de 2022 corresponden a las adquisiciones de 4 inmuebles ubicados en las siguientes localidades:

- Edificio situado en la calle San Jacinto de Sevilla adquirido el 18 de marzo de 2022.
- Edificio situado en la calle Almagro de Madrid adquirido el 10 de junio de 2022.
- Edificio situado en la calle Beatas de Málaga adquirido el 29 de junio de 2022.
- Edificio situado en la calle Alcántara de Madrid adquirido el 7 de octubre de 2022.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

El resto de las altas del ejercicio de 2022 corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en los inmuebles en desarrollo.

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

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

- Edificio situado en la calle Albareda de Sevilla adquirido el 29 de marzo de 2021.
- Edificio situado en la calle Ledesma de Bilbao adquirido el 21 de abril de 2021.
- Edificio situado en la calle Ronda San Antonio de Barcelona adquirido el 3 de junio de 2021.
- Edificio situado en el parque Yamaguchi de Pamplona adquirido el 29 de junio de 2021.
- Edificio situado en la calle Gerona de Alicante adquirido el 8 de julio de 2021.
- Edificio situado en la calle José Abascal de Madrid adquirido el 12 de agosto de 2021.
- Edificio situado en la calle Granada de Málaga adquirido el 27 de agosto de 2021.
- Edificio situado en la Plaza del Siglo de Málaga adquirido el 08 de noviembre de 2021.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del edificio Cuatro Torres de Madrid. El edificio está arrendado al 100%.
- Arrendamiento de oficinas del Edificio de Valencia. El plazo de finalización de los contratos es diferente en cada uno de los casos. La renta de estos activos se compone de renta fija. El edificio está arrendado a un 40%. Los contratos de arrendamiento tienen carácter temporal dado que el edificio irá destinado principalmente a apartahotel.
- Arrendamiento de la azotea del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2034. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.
- Arrendamiento del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en junio de 2029. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del apartahotel arrendado, no obstante, no se devengará renta durante 6 meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato debido al acuerdo entre las partes de un periodo de carencia hasta el 22 de junio de 2021.
- Arrendamiento de la entreplanta situada en la calle Alameda Rekalde, 1 de Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

- Arrendamiento del edificio situado en la calle Vitoria-Gasteiz del barrio de Bilbao la Vieja en Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado.
- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la calle Granada de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2023 y el 2033. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento del edificio situado en la calle Albareda, 18 de Sevilla. El contrato de arrendamiento vence en abril de 2023 y la renta de este arrendamiento es fija.
- Arrendamiento de parte del edificio y un local comercial del edificio situado en la Plaza del siglo, 1 de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2024 y el 2038. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento de edificio de apartamentos de Pamplona Yamaguchi por un plazo inicial que finaliza en agosto de 2032. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del edificio arrendado. El edificio está arrendado al 100%.

Con fecha 31 de diciembre de 2022, se han realizado valoraciones de los activos por parte de dos expertos independientes (Savills RE Spain y Gloval Valuation) de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Dichos informes de valoración hacen mención al “Libro Rojo”, que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la “GN1. Certeza de la Valoración” en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

El detalle de la valoración a 31 de diciembre de 2022 es el que sigue:

Fecha adquisición	Identificación	31/12/2022
26/04/2018	Apartamentos cuatro torres	4.240.000
28/09/2018	Aparthotel Gasteiz	26.100.000
05/09/2019	Edificio Valencia (**)	31.900.000
17/02/2020	Apartamentos Alameda de Recalde	3.600.000
29/04/2020	Apartamentos Bilbao la Vieja	2.050.000
29/03/2021	Edificio Sevilla Albareda (**)	11.090.000
21/04/2021	Edificio Bilbao Ledesma (**)	8.960.000
03/06/2021	Hotel Barcelona Ronda Sant Antoni (**)	17.400.000
29/06/2021	Edificio Pamplona Yamaguchi	8.000.000
08/07/2021	Edificio Alicante calle Gerona (**)	9.700.000
12/08/2021	Edificio Madrid Jose Abascal (**)	23.290.000
27/08/2021	Apartamentos Málaga Granada 76	8.300.000
08/11/2021	Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	11.870.000
18/03/2022	Edificio Madrid Almagro (**)	4.090.000
10/06/2022	Edificio Sevilla San Jacinto (**)	5.990.000
29/06/2022	Edificio Málaga Beatas (**)	2.970.000
07/10/2022	Edificio Madrid Alcántara (**)	34.300.000
<b>TOTAL</b>		<b>213.850.000</b>

(\*\*) En desarrollo.

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

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

(\*\*) En desarrollo.

La información relativa al valor de mercado y cálculos de sensibilidad se encuentran incluidos en las cuentas anuales consolidadas de All Iron RE Socimi, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2022.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

El detalle de los activos inmobiliarios en propiedad a 31 de diciembre de 2022 es el que sigue:

Fecha adquisición	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Metros cuadrados
26/04/2018	Activo propiedad	Apartamentos cuatro torres	Matilde Landa 22, Madrid	1.934 m <sup>2</sup>
28/09/2018	Activo propiedad	Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	10.664 m <sup>2</sup>
05/09/2019	Activo propiedad	Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	13.680 m <sup>2</sup>
17/02/2020	Activo propiedad	Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de recalde 1, Bilbao	738 m <sup>2</sup>
29/04/2020	Activo propiedad	Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	693 m <sup>2</sup>
29/03/2021	Activo propiedad	Edificio Sevilla Albareda (**)	Calle Albareda 18, Sevilla	3.758 m <sup>2</sup>
21/04/2021	Activo propiedad	Edificio Bilbao Ledesma (**)	Calle Ledesma 5, Bilbao	2.000 m <sup>2</sup>
03/06/2021	Activo propiedad	Hotel Barcelona Ronda Sant Antoni (**)	Calle Ronda Sant Antoni 49, Bilbao	2.770 m <sup>2</sup>
29/06/2021	Activo propiedad	Edificio Pamplona Yamaguchi (**)	Parque Yamaguchi, Pamplona	1.498 m <sup>2</sup>
08/07/2021	Activo propiedad	Edificio Alicante calle Gerona (**)	Calle Gerona 2, Alicante	3.650 m <sup>2</sup>
12/08/2021	Activo propiedad	Edificio Madrid Jose Abascal (**)	Calle Jose Abascal 8, Madrid	3.894 m <sup>2</sup>
27/08/2021	Activo propiedad	Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	1.313 m <sup>2</sup>
08/11/2021	Activo propiedad	Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	Plaza del Siglo 3, Málaga	2.519 m <sup>2</sup>
18/03/2022	Activo propiedad	Edificio Sevilla San Jacinto (**)	Calle San Jacinto 62, Sevilla	2.594 m <sup>2</sup>
10/06/2022	Activo propiedad	Edificio Madrid Almagro (**)	Calle Almagro 28, Madrid	998 m <sup>2</sup>
29/06/2022	Activo propiedad	Edificio Málaga Beatas (**)	Calle Beatas 47, Málaga	1.450 m <sup>2</sup>
07/10/2022	Activo propiedad	Edificio Madrid Alcántara (**)	Calle Alcántara 25, Madrid	8.271 m <sup>2</sup>

(\*\*) En desarrollo.

Con fecha 31 de diciembre de 2022, todos los inmuebles de la cartera contaban con una carga hipotecaria relacionada con la financiación asociada a cada uno de los mismos salvo los inmuebles de Alicante, Almagro en Madrid, Beatas en Málaga y Alcántara en Madrid (Nota 9.1).

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

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2022 y 2021 es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	15.680.497	-	-	15.680.497	15.680.497
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	171.620	145.706	171.620	145.706
	<b>15.680.497</b>	<b>15.680.497</b>	<b>171.620</b>	<b>145.706</b>	<b>15.852.117</b>	<b>15.826.203</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	5.243.836	4.382.526	5.243.836	4.382.526
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.128.552	2.520.738	1.128.552	2.520.738
	-	-	<b>6.372.388</b>	<b>6.903.264</b>	<b>6.372.388</b>	<b>6.903.264</b>
	<b>15.680.497</b>	<b>15.680.497</b>	<b>6.544.008</b>	<b>7.048.970</b>	<b>22.224.505</b>	<b>22.729.467</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

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

(Euros)	2022	2021
<b>Activos financieros no corrientes:</b>		
Instrumentos de patrimonio	15.680.497	15.680.497
Créditos a empresas del grupo	-	-
Fianzas entregadas y pagos anticipados	171.500	145.586
Otras inversiones financieras	120	120
	<b>15.852.117</b>	<b>15.826.203</b>
<b>Activos financieros corrientes:</b>		
Anticipos de proveedores	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.110.304	1.197.990
Deudores varios	18.248	18.248
Créditos a empresas del grupo	5.243.836	4.382.526
Otros activos financieros	-	1.304.500
	<b>6.372.388</b>	<b>6.903.264</b>
	<b>22.224.505</b>	<b>22.729.467</b>

***Inversiones en empresas del grupo y asociadas***

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	-	-	15.680.497
Depreciación de las inversiones	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>15.680.497</b>			<b>15.680.497</b>

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

Las inversiones financieras en empresas del grupo, se componen:

- Del 100% de las participaciones compradas de una Sociedad Española, Dwow Hostelier, S.L.U. en febrero de 2019 por importe de 3.200.000 euros y posteriores ampliaciones realizadas en dicha Sociedad por importe de 2.900.000 euros. Esta Sociedad, es propietaria de un activo en Paseo Heriz 38, San Sebastián y a 31 de diciembre de 2022 está arrendada a un tercero que lo explota como un hostel. Asimismo, esta Sociedad compró un activo en Córdoba el 21 de noviembre de 2019 formado por dos fincas en la Corredera de Santa Marta 9 y 11, el cual también se encuentra arrendado a un tercero a 31 de diciembre de 2022.
- Por otra parte, en el ejercicio 2019 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad húngara Tordai es Tarsai KFT, por importe de 9.580.377 euros. Esta Sociedad, es propietaria de un activo en la calle Dohany de 4.123 metros cuadrados de superficie.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

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

<b>Sociedad</b>	<b>Inversión</b>	<b>Participación</b>	<b>Capital</b>	<b>Reservas</b>	<b>Beneficio</b>	<b>Patrimonio neto</b>
<b>Ejercicio 2022</b>						
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	100%	2.903.006	809.758	34.514	3.747.278
Tordai es Tarsai KFT	9.580.497	100%	2.494.574	(263.823)	(12.081)	2.218.670

<b>Sociedad</b>	<b>Inversión</b>	<b>Participación</b>	<b>Capital</b>	<b>Reservas</b>	<b>Beneficio</b>	<b>Patrimonio neto</b>
<b>Ejercicio 2021</b>						
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	100%	2.903.006	806.432	33.255	3.742.693
Tordai es Tarsai KFT	9.580.497	100%	2.701.607	(413.780)	798	2.417.690

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

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

**Deterioro de las inversiones en empresas del grupo**

No ha procedido realizar corrección valorativa por deterioro de las inversiones en empresas del grupo puesto que el valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2022 supera la inversión realizada en dichas Sociedades:

	<b>Inversión</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>Coste activos</b>	<b>Valoración activos</b>	<b>Plusvalía activos</b>	<b>PN+Plusvalía</b>
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	3.747.278	7.101.377	10.870.000	3.768.623	7.515.901
Tordai es Tarsai KFT	9.580.497	2.218.670	7.192.130	16.080.000	8.887.870	11.106.540
<b>Totales:</b>	<b>15.680.497</b>	<b>5.965.948</b>	<b>14.293.508</b>	<b>26.950.000</b>	<b>12.656.492</b>	<b>18.622.440</b>

**Fianzas entregadas y pagos anticipados**

El saldo a 31 de diciembre de 2022 de la cuenta de fianzas entregadas y pagos anticipados, principalmente, corresponde con las fianzas depositadas en los ayuntamientos de Bilbao y Sevilla en relación a las obras llevadas a cabo sobre los inmuebles de la calle Ledesma y Albareda, respectivamente. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021 recoge las fianzas por los contratos de arrendamiento de las oficinas del edificio de Avenida del Oeste 48 (Valencia) por importe de 56 miles de euros (111 miles de euros en 2021).

**Otros activos financieros:**

Al 31 de diciembre de 2022 esta partida tiene saldo nulo. Al 31 de diciembre de 2021, esta partida recoge el saldo de contratos de arras suscritos para la compra de varios edificios sujetos, cada uno de ellos, a cumplimiento de condiciones pactadas, los cuales han sido aplicados durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(cifras expresadas en euros)Créditos a empresas del grupo

Créditos a empresas del grupo recoge los préstamos concedidos a empresas de grupo a 31 de diciembre de 2022. Ver desglose en Nota 13.

Clientes por ventas y prestación de servicios

Clientes por ventas y prestación de servicios incluye a arrendamientos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2022 no se ha provisionado importe alguno.

Deudores varios

Deudores varios recoge anticipos a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2022.

**7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

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

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cuentas corrientes a la vista	16.246.504	7.782.644
	<b>16.246.504</b>	<b>7.782.644</b>

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

La Sociedad no tiene operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, exceptuando tres depósitos por valor de 2.857 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Barcelona y Sevilla.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****8. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS****8.1 Capital escriturado**

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 12 de mayo de 2022, la Sociedad 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 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 31 de diciembre de 2022, el capital social está 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).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(cifras expresadas en euros)

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>31/12/2022</b>
ION ION, S.L.	6,7%
ODRE 2005, S.L.U.	5,8%
GASSBONA 2006, S.L.	5,3%
Resto de accionistas	82,3%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

\* Datos notificados al Mercado.

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

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

A 31 de diciembre de 2022, 132.197.870 acciones estaban admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (11.648.491 de acciones a 31 de diciembre de 2021)

**8.2 Reservas**Reserva legal

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

El importe de la reserva legal a 31 de diciembre de 2022 es de 2.193 euros correspondiente a la dotación realizada en 2019 con cargo al resultado del ejercicio 2018.

**8.3 Acciones propias**

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

- Valores objeto de contrato: Acciones ordinarias de All Iron RE I SOCIMI, S.A., admitidas a negociación oficial en el Mercado Alternativo Bursátil.
- Duración del contrato: indefinida. No obstante, las partes tienen la facultad de resolver anticipadamente el contrato mediante una comunicación por escrito a la otra parte con una antelación mínima de 30 días.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

- Fondos destinados a la cuenta de liquidez: el equivalente a 100.000 euros en acciones de la Sociedad, conforme al precio de 10 euros por acción fijado; y 100.000 euros en efectivo.
- Las acciones depositadas en la cuenta de valores tienen suspendidos los derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad posee 20.354 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 226.483 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 ha supuesto un impacto negativo en reservas de (205) euros (4.436 euros en el ejercicio de 2021).

**9 PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
<b>Ejercicio 2022:</b>			
<b>Pasivos financieros a largo plazo:</b>			
Débitos y partidas a pagar	63.079.688	106.430	63.186.118
	<b>63.079.688</b>	<b>106.430</b>	<b>63.186.118</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo:</b>			
Débitos y partidas a pagar	2.161.291	28.420.793	30.582.084
	<b>2.161.291</b>	<b>28.420.793</b>	<b>30.582.084</b>
	<b>44.165.795</b>	<b>28.527.223</b>	<b>93.768.202</b>

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
<b>Ejercicio 2022:</b>			
<b>Pasivos financieros a largo plazo:</b>			
Deudas a largo plazo	63.079.688	-	63.079.688
Otros pasivos financieros	-	106.430	106.430
	<b>63.079.688</b>	<b>106.430</b>	<b>63.186.118</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo:</b>			
Deudas a corto plazo	2.161.291	2.000	2.163.291
Proveedores	-	351.360	351.360
Acreedores varios	-	28.067.433	28.067.433
	<b>2.161.291</b>	<b>28.420.793</b>	<b>30.582.084</b>
	<b>44.165.795</b>	<b>28.527.223</b>	<b>93.768.202</b>

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
<b>Ejercicio 2021:</b>			
<b>Pasivos financieros a largo plazo:</b>			
Deudas a largo plazo	41.453.007	-	41.453.007
Otros pasivos financieros	-	140.664	140.664
	<b>41.453.007</b>	<b>140.664</b>	<b>41.593.671</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo:</b>			
Deudas a corto plazo	2.712.788	12.020	2.724.808
Proveedores	-	140.206	140.206
Acreedores varios	-	5.368.154	5.368.154
	<b>2.712.788</b>	<b>5.520.380</b>	<b>8.233.168</b>
	<b>44.165.795</b>	<b>5.661.044</b>	<b>49.826.839</b>

**9.1 Deudas con entidades de crédito**

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

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	64.189.147	42.267.836
A corto plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	2.337.257	2.882.251
Saldo tarjetas de crédito	2.066	-
Coste amortizado	(1.287.491)	(984.292)
	<b>65.240.979</b>	<b>44.165.795</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

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

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	2022	2021			2022	2021
Ejercicio 2021						
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	1.739.608	1.804.336	04/10/2043	2.25%	41.535	42.876
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2031	2.45%	352.440	357.781
Banco Santander	8.742.585	9.143.417	23/06/2029	Euribor + 2.25%	289.821	235.053
Banco Santander	1.172.472	1.500.000	25/04/2025	1,50%	20.740	22.501
Banco Santander	939.700	1.000.000	10/09/2026	1,90%	18.840	19.008
Caja Laboral	876.522	900.000	24/12/2035	1,50%	13.604	10.807
Cajal Laboral	1.217.391	1.250.000	24/12/2035	1,50%	18.632	17.712
Cajal Laboral	1.300.000	1.300.000	21/04/2036	1,50%	22.319	15.957
Kutxabank	1.275.000	1.275.000	21/04/2036	1,50%	22.130	14.918
Banco Santander	7.700.000	7.700.000	03/06/2030	2,00%	183.691	116.273
Bankinter	5.000.000	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	141.567	84.198
Caja Rural de Navarra	3.000.000	1.700.000	14/11/2036	1,50%	34.653	5.632
Caja Laboral	4.625.000	-	04/02/2037	1,50%	68.262	-
Kutxabank	4.625.000	-	04/02/2037	1,50%	68.674	-
Kutxabank	3.750.000	-	11/02/2037	1,50%	55.491	-
Caixabank	5.300.000	-	28/08/2032	1,50%	51.134	-
Abanca-Bankoa	2.612.701	-	01/09/2037	1,75%	22.945	-
Intereses y otros	150.425	77.918				
Gastos formalización deudas	(1.287.491)	(984.291)				
Saldos de tarjetas de crédito	2.066	-				
<b>Total</b>	<b>65.240.979</b>	<b>44.165.795</b>			<b>1.426.477</b>	<b>942.716</b>

El 4 de febrero de 2022 la Sociedad 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 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 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%.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

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 15 de julio de 2022 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en la calle San Jacinto de Sevilla, con Abanca Corporación Bancaria, S.A. por importe máximo de 4.884.450 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le han concedido 2.612.701,40 euros, quedando pendiente la entrega de los restantes 2.271.748,60 euros condicionados a las necesidades y destino de aplicación del préstamo. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia de 37 meses. El tipo de interés aplicable es de 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 mismo.

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

El 21 de abril de 2021 la Sociedad 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 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).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

El detalle de vencimientos del nominal de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, sin considerar los gastos de formalización de deudas, saldos de tarjetas de crédito ni intereses, es como sigue:

(Euros)	2022	2021
2022	-	2.804.917
2023	1.836.410	4.341.399
2024	3.512.182	5.200.913
2025	4.533.628	5.171.905
2026	4.943.131	5.044.443
2027	4.905.508	-
Más de 5 años	46.647.186	22.509.176
	<b>66.378.045</b>	<b>45.072.753</b>

**9.2 Derivados y otros**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
<b>A largo plazo:</b>		
Otros pasivos financieros:		
Fianzas a largo plazo	106.430	140.664
	<b>106.430</b>	<b>140.664</b>
<b>A corto plazo:</b>		
Deudas a corto plazo	2.000	12.020
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	351.360	140.206
Acreeedores varios	28.067.433	5.368.154
	<b>28.420.793</b>	<b>5.520.380</b>
	<b>28.527.223</b>	<b>5.661.044</b>

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

A 31 de diciembre de 2022 el saldo de acreedores procede principalmente la factura pendiente de formalizar correspondiente a la comisión de gestión devengada a favor de All Iron Re Gestion, S.L.. Asimismo, se incluye el pago pendiente de 2,1 millones de euros asociado a la compra del inmueble situado en Plaza del siglo de Málaga y un importe de 23,1 millones de euros correspondiente al pago aplazado correspondiente a la compra del inmueble situado en la calle Alcántara de Madrid, cuyo pago se ha atendido gracias a las financiaciones obtenidas con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y que se explican en la nota 16 de la presente memoria consolidada..

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)****10 SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Créditos fiscales</b>		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	
IVA	1.531.396	623.010
Retenciones	5.357	5.113
<b>Total</b>	<b>1.542.228</b>	<b>628.123</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	(20.677)	-
Retenciones	(40.511)	(100.828)
Seguridad Social	(11.393)	-
<b>Total</b>	<b>(72.581)</b>	<b>(100.828)</b>

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

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

**10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades**

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2022</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	158.698	-	158.698
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>158.698</b>	<b>-</b>	<b>158.698</b>
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>158.698</b>
<b>Base imponible Régimen SOCIMI</b>			<b>158.698</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2021</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.101.740)	(1.101.740)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(1.101.740)
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(1.101.740)</b>
<b>Base imponible Régimen SOCIMI</b>			<b>(1.101.740)</b>

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

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

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

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

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de 38ravámenes.

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

Además, a 31 de diciembre de 2022 existen reservas por importe de 10.073 euros (10.279 euros a 31 de diciembre de 2021) que surgen como consecuencias de las operaciones de autocartera comentadas en la Nota 8.3.

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

Año	Importe	Tipo gravamen
2022	-	0%
	-	

Año	Importe	Tipo gravamen
2021	-	0%
	-	

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

	<b>Fe. Adq.</b>	<b>Dirección</b>	<b>Población</b>	<b>Cl.Activo</b>	<b>Bien naturaleza urbana para arrendamiento</b>
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
3	05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
4	15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
5	11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
6	29/03/2021	C/ Albareda 18, Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	Sí
7	21/04/2021	C/ Ledesma 5, Bilbao	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
8	03/06/2021	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	Barcelona	Invers.Inmob.	Sí
9	29/06/2021	Plaza Yamaguhi 12, Pamplona	Pamplona	Invers.Inmob.	Sí
10	08/07/2021	C/ Gerona 2, Alicante	Alicante	Invers.Inmob.	Sí
11	12/08/2021	C/ Jose Abascal 8, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
12	27/08/2021	C/ Granada 76, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Sí
13	08/11/2011	Plaza del Siglo 3, Málaga Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
14	18/03/2022		Sevilla	Invers.Inmob.	Sí
15	29/06/2022	Calle Beatas 47, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Sí
16	07/10/2022	Calle Alcántara 25, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	Sí

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
3	05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
4	15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
5	11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
6	29/03/2021	C/ Albareda 18, Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	Sí
7	21/04/2021	C/ Ledesma 5, Bilbao	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
8	03/06/2021	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	Barcelona	Invers.Inmob.	Sí
9	29/06/2021	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona	Pamplona	Invers.Inmob.	Sí
10	08/07/2021	C/ Gerona 2, Alicante	Alicante	Invers.Inmob.	Sí
11	12/08/2021	C/ Jose Abascal 8, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
12	27/08/2021	C/ Granada 76, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Sí
13	08/11/2011	Plaza del Siglo 3, Málaga	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
		Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	Sí
14	18/03/2022				
15	29/06/2022	Calle Beatas 47, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Sí
16	07/10/2022	Calle Alcántara 25, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	Sí

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

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

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

**10.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos**

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

(Euros)	2022			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	<b>362</b>			
(Euros)	2021			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	<b>362</b>			<b>362</b>

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe total de 1.450 euros en ambos años generadas en el ejercicio 2017. La Sociedad tiene

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

activadas dichas bases imponibles negativas al haber sido generadas antes del acogimiento al Régimen de SOCIMI.

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

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

(Euros)	2022	2021
Ingresos por arrendamiento	3.579.441	2.245.921
	<b>3.579.441</b>	<b>2.245.921</b>

La totalidad de los ingresos correspondientes al 31 de diciembre de 2022 han sido realizados en el territorio nacional.

**11.2 Gastos de personal**

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

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos y salarios	225.111	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	76.460	-
<b>TOTAL</b>	<b>331.571</b>	<b>-</b>

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		
<b>EJERCICIO 2022</b>					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	3	3	6	4	-
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
<b>EJERCICIO 2021</b>					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11.3 Servicios Exteriores**

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arrendamientos y canones	23.100	16.700
Reparaciones y conservación	420.806	165.643
Servicios profesionales independientes	1.884.005	1.206.285
Desplazamientos, dietas y transportes	18.226	-
Primas de seguros	100.310	74.069
Servicios bancarios y similares	2.200	27.727
Publicidad y propaganda	20.000	28.120
Suministros y otros servicios	1.288.311	1.336.548
	<b>3.756.958</b>	<b>2.855.092</b>

Dentro de la clasificación de gastos de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2022 se encuentran recogidos 2.405.201 euros que han sido activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (1.230.741 en el ejercicio 2021) (Nota 5). Adicionalmente, se ha activado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias un saldo de 447.661 euros recogido en la partida de Otros resultados.

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2022 en suministros y otros servicios se encuentran registradas las comisiones de gestión de la Sociedad Gestora, All Iron RE Gestión, S.L. por importe de 1.104 miles de euros (1.240 miles de euros en el ejercicio 2021) (Nota 1).

**11.4 Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intereses por deudas con terceros		
Otros gastos financieros	-	-
Intereses de préstamos convertibles	-	713.645
Préstamos con entidades de crédito (Nota 10.1)	2.268.192	1.451.675
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(841.716)	(508.959)
	<b>1.426.476</b>	<b>1.656.361</b>

**11.5 Ingresos financieros**

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos financieros		
Por deudas con empresas del grupo	120.964	95.932
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	29.929	47.136
	<b>150.893</b>	<b>143.068</b>

A 31 de diciembre de 2022 Ingresos financieros recoge, en su mayoría, intereses devengados y no cobrados de préstamos concedidos a Dwow Hostelier, S.L.U. y a Tordai es Tarsai, KFT (Nota 13). Adicionalmente, se ha percibido un dividendo de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. por importe de 29.929 euros (Nota 13).

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

**11.6 Diferencias de cambio**

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

(Euros)	2022	2021
<b>De saldos vivos pendientes de vencimiento</b>		
Créditos con empresas del grupo (nota 13)	(102.831)	(22.529)
	<b>(102.831)</b>	<b>(22.529)</b>

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cuenta con créditos concedidos a empresas del grupo en forintos húngaros (nota 13).

**12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Arrendamientos (Nota 6)	1.950.221	1.084.504	-	-	1.950.221	1.084.504
Contrato de operación	-	-	-	-	-	-
Contrato de gestión	-	-	(1.104.006)	(1.239.845)	(1.104.006)	(1.239.845)
Contrato de construcción	-	-	(29.077)	(54.996)	(29.077)	(54.996)
Otras transacciones	-	-	(14.700)	(3.339)	(14.700)	(3.339)
Ingresos por intereses	120.964	95.932	-	-	120.964	95.932
<b>TOTAL</b>	<b>2.071.185</b>	<b>1.180.436</b>	<b>(1.147.783)</b>	<b>(1.298.180)</b>	<b>923.402</b>	<b>(117.744)</b>

Entre las transacciones con partes vinculadas realizadas en el ejercicio de 2022 el importe agrupado en los ingresos por intereses corresponde con los intereses devengados por el préstamo concedido a la sociedad Tordai es Tarsai KFT que forma parte del grupo All Iron RE I Socimi. Los ingresos por intereses corresponden con préstamos concedidos a empresas del grupo. Ver Nota 13.

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

**12.1 Administradores y alta dirección**

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Al 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 3 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 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 86.529 euros (24.000 euros en el ejercicio de 2021)

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 31 de diciembre de 2022 y 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.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

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

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

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

**13 SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO**

Los saldos mantenidos por la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

Sociedad	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Tordai es Tarsai KFT	-	5.234.836	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>5.234.836</b>		

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(cifras expresadas en euros)**

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

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

En el ejercicio de 2022 la Sociedad Tordai es Tarsai KFT ha dispuesto de 843 miles de euros adicionales del préstamo concedido en euros (950 miles de euros en 2021). A 31 de diciembre de 2022 el valor del préstamo en euros concedido a Tordai es Tarsai KFT asciende a 3.973 miles de euros (3.040 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, Tordai es Tarsai KFT dispone de préstamos con la Sociedad en forintos húngaros con un valor a 31 de diciembre de 2022 de 1.271 miles de euros (1.342 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), los cuales han generado unas diferencias de cambio en el ejercicio de 2021 por importe de 103 miles de euros (23 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Todos estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio de 121 miles de euros (94 miles de euros en 2021). Los intereses no han sido cobrados, ya que se han capitalizado. Ver Nota 14

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo durante el ejercicio 2022 y 2021 se detallan a continuación:

Sociedad	Euros		
	Ingresos		
2022	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Tordai es Tarsai KFT	-	120.964	-
Dwow Hostelier SLU	-	-	29.929
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>120.964</b>	<b>29.929</b>

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

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad percibió 30 miles de euros en concepto de dividendos de la sociedad del grupo Dwow Hostelier (47 miles de euros en el ejercicio de 2021)

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****14 MONEDA EXTRANJERA**

El importe de los activos y pasivos valorados denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

2022	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Moneda				
Forintos húngaros	-	1.342.257	-	-

2021	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Moneda				
Forintos húngaros	-	1.270.825	-	-

El importe de las transacciones denominadas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

2022	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Moneda			
Forintos húngaros	-	31.311	-

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

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(cifras expresadas en euros)

### **15 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

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

- a) Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- b) Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo de 6,5 millones de euros (6,9 millones de fondo de maniobra positivo en 2021), siendo la tesorería de 16,3 millones de euros (7,8 millones en 2021). Esto se debe a los pagos pendientes asociados a las compras de los inmuebles de Plaza del Siglo, en Málaga, y Alcántara, en Madrid, para los cuales el Grupo ha formalizado financiaciones que le han permitido atender a estos pagos a fecha de formulación de los presentes estados financieros.
- c) Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- d) Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente un 79% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (69% 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.

### **16 OTRA INFORMACIÓN**

#### **16.1 Estructura del personal**

Durante el ejercicio de 2022 la Sociedad ha tenido empleadas a 7 personas (4 hombres y 3 mujeres). En el ejercicio 2021 no hubo personas empleadas por la Sociedad.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Al 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 3 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).

**16.2 Honorarios de auditoría**

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

(Euros)	2022	2021
Servicios de auditoría	22.239	30.000
Otros servicios de verificación contable	-	8.400
	<b>22.239</b>	<b>38.400</b>

**16.3 Información sobre medioambiente**

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

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

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

En cumplimiento de la Ley 15/2010 y la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se suministra la siguiente información a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores (días)	29	26
Ratio de operaciones pagadas (días)	24	25
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	35	37
Total pagos realizados	29.582.66	73.416.45
	5	7
Total pagos pendientes	28.418.79	5.508.360
	3	
<i>Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	29.210.795	n.a.
<i>Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados</i>	99%	n.a.
<i>Nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	746	n.a.
<i>Porcentaje sobre el total de las facturas</i>	96%	n.a.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros)**

#### **17 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

El día 30 de enero de 2023, la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en calle Alcántara 25, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 8.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 8.250.000 euros, sumando un total de 16.500.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición.

El 30 de enero de 2023, la Sociedad completó el pago del precio aplazado relativo a la adquisición del inmueble situado en calle Alcántara, 25, Madrid. El importe total de la operación ha ascendido a 33 millones de euros. Si bien dicha adquisición ya fue formalizada el pasado 7 de octubre de 2022, realizando la Sociedad un pago inicial de 9,9 millones de euros, el pago de los 23,1 millones restantes quedó aplazado hasta el 31 de enero de 2023, como máximo, sujetándose la adquisición a condición resolutoria.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **Evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 132 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 (116 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), tras la realización de una ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 2022 por valor de aproximadamente 18 millones de euros, de los cuales aproximadamente 16 millones de euros son contabilizados como capital social y aproximadamente 2 millones de euros son contabilizados como prima de emisión. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía.

En el ejercicio 2022, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto positivo de 159 miles de euros (resultado negativo de 1.102 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), debido a la entrada en operación de varios edificios de la cartera de inmuebles de la compañía. Destacar que desde finales del año 2021 ha entrado en explotación 1 activo: el edificio de Pamplona Yamaguchi. Este activo se une a los 5 activos que ya se encontraban en explotación (el edificio de la calle Matilde Landa 22 de Madrid, el activo de la avenida Gasteiz 45 de Vitoria, la entreplanta ubicada en la calle Alameda Recalde 1 de Bilbao, el edificio ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz 6 de Bilbao y el edificio situado en la calle Granada 76 de Málaga). El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2022 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 213,85 millones de euros (151,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), un incremento de 62,31 millones de euros fruto, principalmente, de las nuevas adquisiciones de inmuebles, así como de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad:

- Matilde Landa, Madrid: Edificio arrendado íntegramente a Líbere Hospitality que explota el edificio como apartamentos turísticos. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos de 124 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 4,24 millones de euros (4,24 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos de 1.287 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 26,10 millones de euros (26,00 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Avenida del Oeste, Valencia: Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. La Compañía se encuentra en proceso de obtener la licencia de construcción con el objetivo de dar comienzo a las obras de rehabilitación en 2023 para convertirlo en un complejo de apartahoteles, una vez hayan vencido los contratos de arrendamiento pendientes. Durante el año 2022, mientras se continúa en el proceso de obtención de la licencia de construcción, el inmueble ha continuado siendo arrendado como oficinas y ha generado un ingreso de 317 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 31,90 millones de euros (30,00 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su explotación se inició en abril de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos por valor de 177 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 3,6 millones de euros (3,11 millones a 31 de diciembre de 2021).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Informe de Gestión Individual  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

- Calle Vitoria-Gasteiz, Bilbao: Edificio compuesto por 9 apartamentos turísticos cuya explotación se inició en junio de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El inmueble ha generado durante 2022 unos ingresos por valor de 85 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 2,05 millones de euros (1,99 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Albareda, Sevilla: Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que fue adquirido en marzo de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra actualmente arrendado en calidad de oficinas mientras se prosigue con el proceso de desarrollo, de tal manera que una vez expiren el contrato de arrendamiento en el año 2023, se inicie el proceso de rehabilitación. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 11,09 millones de euros (11,16 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Ledesma, Bilbao: Edificio de 2.000 metros cuadrados situado en Bilbao que ha sido adquirido en abril de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra de fase de construcción y se estima su entrada en operación en el ejercicio de 2023. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 8,96 millones de euros (6,74 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Ronda San Antoni, Barcelona: Edificio de 2.770 metros cuadrados situado en Barcelona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra de fase de construcción y se estima su entrada en operación en el ejercicio de 2023. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 17,20 millones de euros (15,29 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Parque Yamaguchi, Pamplona: Edificio de 1.498 metros cuadrados situado en Pamplona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y a 31 de diciembre de 2022 se encuentra arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 8,00 millones de euros (3,97 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Gerona, Alicante: Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que fue adquirido en julio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 9,70 millones de euros (9,45 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que fue adquirido en agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra de fase de construcción y se estima su entrada en operación en el ejercicio de 2023. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 23,29 millones de euros (19,79 millones a 31 de diciembre de 2021).
- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año agosto de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 8,3 millones de euros (7,88 millones a 31 de diciembre de 2021).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Informe de Gestión Individual  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año noviembre de 2021, con el objetivo de adaptarlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra parcialmente arrendado para el desarrollo de actividades profesionales. Adicionalmente cuenta con un local comercial arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 11,87 millones de euros (11,29 millones a 31 de diciembre de 2021).
- San Jacinto, Sevilla: El día 18 de marzo, la Sociedad formalizó el cierre de la compraventa del inmueble situado en calle San Jacinto, 62, Sevilla, en el barrio de Triana, por un importe de 5,65 millones de euros, una vez se han cumplido las condiciones establecidas en el acuerdo de compraventa, que fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el pasado 31 de enero de 2022. El inmueble cuenta con una superficie de 2.594 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, 2 plantas adicionales y cubierta transitable. El inmueble se encuentra actualmente vacío, estando previsto que sea destinado a albergar un proyecto de 55 apartamentos turísticos para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia una vez perfeccionada la compraventa y ejecutadas las oportunas obras de acondicionamiento.
- Almagro, Madrid: El día 10 de junio de 2022, la Sociedad formalizó la adquisición del inmueble situado en calle Almagro, 28, Madrid, por un importe de 2,3 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 998 metros cuadrados, estando previsto inicialmente que se destine al arrendamiento y explotación en formato de media estancia, una vez ejecutadas las oportunas obras de acondicionamiento.
- Beatas, Málaga: El día 29 de junio, la Sociedad formalizó la adquisición de un inmueble situado en calle Beatas 47, en Málaga, por un importe de 2,45 millones de euros. Se trata en la actualidad de un solar que cuenta con una fachada con Protección Arquitectónica, y que sólo conserva elementos estructurales verticales en estado semi-ruinoso. El inmueble contará con una superficie de 1.450 metros cuadrados tras las obras de acondicionamiento previstas, que quedarán distribuidos en sótano, planta baja, 2 plantas y ático.
- Alcántara, 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. El inmueble se trata de un activo no protegido que cuenta con una superficie total de alrededor de 12.000 m<sup>2</sup>, 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. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 34,3 millones de euros.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

Al 31 de diciembre de 2022, el ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 26% (29% al 31 de diciembre de 2021), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

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

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

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

- a) **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- b) **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo de 6,5 millones de euros (6,9 millones de fondo de maniobra positivo en 2021), siendo la tesorería de 16,3 millones de euros (7,8 millones en 2021). Esto se debe a los pagos pendientes asociados a las compras de los inmuebles de Plaza del Siglo, en Málaga, y Alcántara, en Madrid, para los cuales el Grupo ha formalizado financiaciones que le han permitido atender a estos pagos a fecha de formulación de los presentes estados financieros.
- c) **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- d) **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente un 79% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (69% 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.

#### **Actividad en materia de investigación y desarrollo**

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

#### **Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad posee 20.354 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 226.483 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 ha supuesto un impacto negativo en reservas de (205) euros (4.436 euros en el ejercicio de 2021)

#### **Periodo medio de pago a proveedores**

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 29 días (26 días al 31 de diciembre de 2021).

#### **Uso de instrumentos financieros**

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

#### **Hechos posteriores**

El día 30 de enero de 2023, la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en calle Alcántara 25, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 8.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 8.250.000 euros, sumando un total de 16.500.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición.

El 30 de enero de 2023, la Sociedad completó el pago del precio aplazado relativo a la adquisición del inmueble situado en calle Alcántara, 25, Madrid. El importe total de la operación ha ascendido a 33 millones de euros. Si bien dicha adquisición ya fue formalizada el pasado 7 de octubre de 2022, realizando la Sociedad un pago inicial de 9,9 millones de euros, el pago de los 23,1 millones restantes quedó aplazado hasta el 31 de enero de 2023, como máximo, sujetándose la adquisición a condición resolutoria.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022**

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 24 de marzo de 2023, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 de All Iron RE I Socimi, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:  
  
96947BBD3F1D455...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo  
Presidente del Consejo de Administración

DocuSigned by:  
  
8E960BD4094B4AE...

D. Ander Michelena Llorente  
Secretario del Consejo

DocuSigned by:  
  
5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamaría

DocuSigned by:  
  
937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:  
  
385C4AEC29534C3...

D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:  
  
D5C282EC2053448...

D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

DocuSigned by:  
  
25E1B8313F1E415...

D. Ignacio Diezhandino

DocuSigned by:  
  
9961D3F5E93A48F...

D. Fernando Miguel Martos Mackow

DocuSigned by:  
  
13D23CFC9DF44E4...

D. Pedro Juan Iborra Vidal