

**A BME GROWTH**

Madrid, 23 de octubre 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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME GROWTH”), ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
2. Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
3. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

Atentamente,

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

Informe de Revisión Limitada

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2023



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

---

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados, y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

---

### Alcance de la revisión

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

---

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios.

---

## Restricción de distribución y uso

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/23/20532 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

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: 23/10/23

---

Fernando González Cuervo

23 de octubre de 2023

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2023**

(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2023 (*)</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>252.804.740</b>	<b>240.971.982</b>
Inmovilizado material		758	-
Inversiones inmobiliarias	5	252.630.000	240.800.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	173.620	171.620
Activos por Impuesto diferido	10	362	362
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>15.547.986</b>	<b>19.903.830</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	834.537	1.233.803
Deudores varios	6	23.777	18.248
Activo por impuesto corriente	10	5.113	5.113
Créditos con las Administraciones Públicas	10	2.826.422	1.610.399
Inversiones financieras a corto plazo	6	1.300	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	11.856.837	17.036.267
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>268.352.726</b>	<b>260.875.812</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2023(*)</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>170.875.894</b>	<b>162.676.834</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>171.978.033</b>	<b>165.455.029</b>
Capital	8.1	132.197.870	132.197.870
Prima de emisión		9.944.729	10.066.296
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	8.2	23.127.061	14.676.785
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8.3	(199.778)	(226.483)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		6.908.151	8.740.561
<b>Diferencias de conversión</b>	<b>8.4</b>	<b>(1.102.139)</b>	<b>(2.778.195)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>86.639.327</b>	<b>67.125.945</b>
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	86.476.359	67.019.515
Otros pasivos financieros	9	162.968	106.430
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>10.837.505</b>	<b>31.073.033</b>
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	7.665.371	2.365.083
Otros pasivos financieros	9	264.183	2.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	9	2.865.221	28.633.536
Deudas con las Administraciones Públicas	10	42.730	72.414
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>268.352.726</b>	<b>260.875.812</b>

(\*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2023.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Cuenta de resultados resumida consolidada  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**  
(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
Operaciones continuadas			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>			
Ingresos por arrendamientos	11.1	2.133.312	1.793.548
<b>Otros ingresos de explotación</b>		-	-
<b>Gastos de personal</b>	11.2	<b>(221.811)</b>	<b>(147.752)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>			
Servicios exteriores	11.3	(1.027.707)	(853.698)
Tributos		(80.390)	(6.174)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>		<b>(56.305)</b>	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(70)</b>	-
<b>Otros resultados</b>		<b>(6.357)</b>	<b>(137.994)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>740.672</b>	<b>647.930</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.879	3.808
<b>Gastos financieros</b>			
Por deudas con terceros	11.4	(1.300.888)	(711.696)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	11.4	844.063	394.828
<b>Diferencias de cambio</b>		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(454.946)</b>	<b>(313.060)</b>
<b>Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias</b>			
	5	6.622.425	6.465.537
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>6.908.151</b>	<b>6.800.407</b>
Impuestos sobre beneficios			
		-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>6.908.151</b>	<b>6.800.407</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>			
		<b>6.908.151</b>	<b>6.800.407</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuido a socios externos</b>			
		-	-
<b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>			
<b>Resultado básico por acción</b>		<b>0,52</b>	<b>0,58</b>

(\*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado del resultado global resumido consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>6.908.151</b>	<b>6.800.407</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>		<b>6.908.151</b>	<b>6.800.407</b>

(\*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones propias	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 8.4)	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</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>137.421.770</b>
<b>Ingresos y gastos consolidados reconocidos:</b>	-	-	(140.459)	-	6.800.407	-	6.659.948
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	6.248.964	-	(6.248.964)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	15.712.960	2.356.944	-	-	-	-	18.069.904
Operaciones con Acciones propias	-	-	-	(40.074)	-	-	(40.074)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Gastos / Ingresos correspondientes a ej. anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	15.534	-	-	(1.370.203)	(1.354.669)
<b>Saldo al 30 de junio de 2022 (*)</b>	<b>132.197.870</b>	<b>10.066.296</b>	<b>14.717.461</b>	<b>(236.163)</b>	<b>6.800.407</b>	<b>(3.088.992)</b>	<b>160.456.879</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>
<b>Ingresos y gastos consolidados reconocidos:</b>	-	-	-	-	6.908.151	-	6.908.151
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	8.740.561	-	(8.740.561)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con Acciones propias	-	-	(1.807)	26.704	-	-	24.897
Dividendos	-	(121.567)	(142.829)	-	-	-	(264.396)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(145.649)	-	-	1.676.056	1.530.407
<b>Saldo al 30 de junio de 2023 (*)</b>	<b>132.197.870</b>	<b>9.944.729</b>	<b>23.127.061</b>	<b>(199.778)</b>	<b>6.908.151</b>	<b>(1.102.139)</b>	<b>170.875.894</b>

(\*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2023.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado de flujos de efectivo resumido consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

(Expresado en euros)

	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>6.908.151</b>	<b>6.800.407</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		
Amortización del inmovilizado	70	-
Ingresos financieros	(1.879)	(3.808)
Gastos financieros	456.825	316.868
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	56.305	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(6.622.425)	(6.465.537)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		
Deudores y otras cuentas a cobrar	(822.286)	355.783
Acreedores y otras cuentas a pagar	(25.797.681)	69.945
Otros activos y pasivos no corrientes	27.658	(19.156)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		
Pagos de intereses	(347.970)	(560.449)
Cobros de intereses	1.879	3.808
Otros cobros / pagos	1	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(26.141.352)</b>	<b>497.862</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>		
Inmovilizado material	(758)	-
Inversiones inmobiliarias	(8.563.979)	(16.718.451)
Otros activos financieros	-	1.246.664
Cobros por desinversiones	4.250.000	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(4.314.737)</b>	<b>(15.471.787)</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	-	17.929.549
Adquisición de instrumentos de patrimonio	19.080	(40.179)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		
Emisión		
Obligaciones y valores similares	-	-
Deudas con entidades de crédito	27.553.403	17.371.856
Otras deudas	-	113.597
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(2.902.419)	(255.524)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>24.670.064</b>	<b>35.119.299</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>606.595</b>	<b>(29.566)</b>
Tesorería al inicio de periodo	17.036.267	9.853.250
Tesorería al final de periodo	11.856.837	29.969.058
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(5.179.430)</b>	<b>20.115.808</b>

(\*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO**

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

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

A 30 de junio de 2022, su domicilio social se encuentra 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 fecha de formulación de estas cuentas, el domicilio social de la compañía se encuentra en la calle Monte Esquinza 28, Madrid.

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

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

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

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

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

### Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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. El 18 de enero de 2022 la Sociedad cambió su denominación social a ALL IRON RE I HUNGARY Kft. (en adelante “ALL IRON RE I HUNGARY”).

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

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. Directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Dwow Hostelier S.L.U.	Calle Monte Esquinza 28, 28010, Madrid	(*)	All Iron RE I Socimi S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro
All Iron Re I Hungary KFT	1082 Budapest, Kisfaludy utca 3. 3. em. 5.	(*)	All Iron RE I Socimi S.A.	100%	No auditada	Integración global	HUF

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

- Comisión de gestión: Será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad. Una vez superado el NAV de €300m, la comisión anual sobre el exceso entre €300m y €600m será del 0,75%. Sobre el exceso de €600m, la comisión anual será del 0,6%
- Comisión por desempeño: Será un importe equivalente al 20% de carry con un Umbral del 10% sobre la tasa interna de retorno al accionista (TIR). El cálculo de la TIR se realizará anualmente en base al NAV por acción. Una vez superado dicho umbral se prevé un *catch-up* progresivo.

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

#### **1.1 Régimen SOCIMI**

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

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

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 4.6.

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

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

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

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

Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de All Iron RE I Socimi, S.A. del ejercicio 2022, formuladas por sus administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2023.

Las cuentas anuales individuales del resto de sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2022, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

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

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2023.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2023 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo a las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

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

## **2.2 Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallada en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

## **2.3 Comparación de la información**

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 para la cuenta de resultados resumida consolidada, el estado del resultado global resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

#### Integración global

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

Al 30 de junio de 2023 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023****3. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

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

## a) Información por área geográfica

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

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

(Euros)	30/06/2023		31/12/2022	
	Inversiones inmobiliarias	%	Inversiones inmobiliarias	%
Barcelona	20.500.000	8%	17.400.000	7%
Bilbao	16.480.000	7%	14.610.000	6%
Budapest	15.000.000	6%	16.080.000	7%
Madrid	71.500.000	28%	65.920.000	27%
Córdoba	4.500.000	2%	5.050.000	2%
Pamplona	8.900.000	4%	8.000.000	3%
Donostia-San Sebastián	5.820.000	2%	5.820.000	2%
Sevilla	17.600.000	7%	17.080.000	7%
Valencia	32.210.000	13%	31.900.000	13%
Vitoria-Gasteiz	25.800.000	10%	26.100.000	11%
Alicante	10.500.000	4%	9.700.000	4%
Málaga	23.820.000	9%	23.140.000	10%
<b>Total</b>	<b>252.630.000</b>	<b>100%</b>	<b>240.800.000</b>	<b>100%</b>

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

##### **4.1 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

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

#### **4.2 Arrendamientos**

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

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

#### El Grupo como arrendador

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

A 30 de junio de 2023 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos para su explotación destinada al alojamiento los siguientes inmuebles: el activo sito en el paseo Heriz 38 de San Sebastián, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria, el activo de Alameda Recalde, 1 de Bilbao, el activo de la calle Vitoria-Gasteiz, 6 de Bilbao, el activo de la calle Santa Marta 9-11 de Córdoba, el activo de la Plaza Yamaguchi 12 de Pamplona y el activo de la Calle Granada, 76 de Málaga. Adicionalmente, el Grupo ha arrendado la totalidad o parte de los siguientes inmuebles para su destino a otros usos distintos del alojamiento, entre los que se incluyen los locales comerciales o las actividades de oficinas: el activo de Avenida del Oeste 48 de Valencia, el activo de la calle Albareda, 18 de Sevilla, el activo de la Calle Granada, 76 de Málaga, el activo en la Plaza del Siglo, 1 de Málaga, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria, el activo situado en Ronda de San Antonio 49, Barcelona y el activo ubicado en la calle José Abascal 8 de Madrid.

#### **4.3 Activos financieros**

##### Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

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

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

### Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

#### Valoración posterior

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

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

#### **Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)**

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

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

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

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

#### Cancelación

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

#### Intereses recibidos de activos financieros

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

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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

#### **4.4 Pasivos financieros**

##### Reconocimiento inicial y valoración

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

#### Valoración posterior

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

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

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

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

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

#### **Préstamos y créditos**

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

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

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 9 para obtener más información.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

#### Cancelación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio en curso así como en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por All Iron en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

#### **4.11 Acciones propias**

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

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

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

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

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

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

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

No existe un plan de remuneración a consejeros. A pesar de esto, en el ejercicio de 2021 la Junta General de accionistas acordó fijar una retribución máxima por consejero en forma de importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, con un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero, para el ejercicio 2023. Dicha cantidad permanecerá vigente y aplicándose en ejercicios ulteriores en tanto la Junta General de Accionistas de la Sociedad no apruebe su modificación.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

#### **4.14 Cálculo del valor razonable**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

- Inversiones inmobiliarias (ver Nota 5).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 30 de junio de 2023:

30 de junio de 2023	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						
	Activos en explotación	30/06/23	59.120.000	-	-	59.120.000
	Activos en desarrollo	30/06/23	193.510.000	-	-	193.510.000

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

31 de diciembre de 2022	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)	
<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.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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.

**5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		30/06/2023	31/12/2022
Apartamentos cuatro torres	Calle Matilde Irujo 22, Madrid	-	4.240.000
Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	25.800.000	26.100.000
Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	32.210.000	31.900.000
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	5.820.000	5.820.000
Budapest (**)	Calle Dohany, Budapest	15.000.000	16.080.000
Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	4.500.000	5.050.000
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	3.650.000	3.600.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	1.950.000	2.050.000
Edificio Sevilla (**)	Calle Albareda 18, Sevilla	11.670.000	11.090.000
Edificio Bilbao Ledesma (**)	Calle Ledesma 5, Bilbao	10.880.000	8.960.000
Edificio Barcelona (**)	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	20.500.000	17.400.000
Edificio Pamplona	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona	8.900.000	8.000.000
Edificio Alicante calle Gerona (**)	Calle Gerona 2, Alicante	10.500.000	9.700.000
Edificio Madrid Jose Abascal (**)	Calle Jose Abascal 8, Madrid	25.700.000	23.290.000
Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	8.500.000	8.300.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	Plaza del Siglo 3, Málaga	12.390.000	11.870.000
Edificio Madrid Almagro (**)	Calle Almagro 28, Madrid	3.800.000	4.090.000
Edificio Sevilla San Jacinto (**)	Calle San Jacinto 62, Sevilla	5.930.000	5.990.000
Edificio Málaga Beatas (**)	Calle Beatas 47, Málaga	2.930.000	2.970.000
Edificio Madrid Alcántara (**)	Calle Alcántara 25, Madrid	42.000.000	34.300.000
<b>TOTAL</b>		<b>252.630.000</b>	<b>240.800.000</b>

(\*\*) Edificio en desarrollo o construcción.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	Altas /Bajas	Traspasos	Diferencias de conversión (Nota 8.4)	Cambios en Valor razonable	30/06/2023
Activos en explotación	63.160.000	(3.232.008)	-	-	(807.992)	59.120.000
Activos en desarrollo	177.640.000	7.816.078	-	1.532.264	6.711.669	193.510.000
<b>TOTAL</b>	<b>240.800.000</b>	<b>3.675.312</b>	-	<b>1.532.264</b>	<b>6.622.658</b>	<b>252.630.000</b>

El día 23 de mayo de 2023 la Sociedad ha formalizado la desinversión de su inmueble situado en calle Matilde Landa, 22, en Madrid, por un importe de 4,25 millones de euros. Esta venta ha resultado en una plusvalía de 852 miles de euros respecto a la inversión realizada, acorde a lo expuesto en las cuentas individuales. En las actuales cuentas consolidadas, el importe de venta se compara con el valor valor razonable del activo que corresponde al valor de mercado estimado por un experto independiente (4,24 millones de euros), lo que ha resultado en una pérdida de 56 miles de euros debido a los gastos incurridos en la transacción.

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

(Euros)	31/12/2021	Altas	Traspasos	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>(1.276.918)</b>	<b>8.038.246</b>	<b>240.800.000</b>

El 18 de marzo del 2022 la sociedad adquirió 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 adquirió 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 adquirió por 2.450.000 euros un inmueble situado en la calle Beatas 47, Málaga.

El 7 de octubre de 2022 la sociedad adquirió 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.

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 Alicante, el edificio de Valencia y el edificio de Madrid Alcántara, así como el Suelo en Budapest.

A 30 de junio de 2023, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 95.452 miles de euros (67.270 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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 All Iron Re I Hungary que se encuentra en Hungría.

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

<b>30 de junio de 2023</b>	<b>Tasa de descuento</b>	<b>Yield netas de salida</b>
Inmuebles en explotación	7,3%-8,3%	5,8%-6,1%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	6,3%-12,0%	4,8%-7,0%

<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%

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>30 de junio de 2023</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,25% en Yield netas de salida</b>	<b>+0,25% en Yield netas de salida</b>
Koisi Hostel	5.820.000	5.970.000	5.680.000
Aparthotel Gasteiz	25.800.000	26.400.000	25.200.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.650.000	3.750.000	3.560.000
Apartamentos de la Vieja	1.950.000	2.000.000	1.910.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.500.000	8.690.000	8.250.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	8.900.000	9.160.000	8.730.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	4.500.000	4.620.000	4.390.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>59.120.000</b>	<b>60.590.000</b>	<b>57.720.000</b>
Edificio Valencia	32.210.000	33.700.000	30.900.000
Edificio Sevilla Albareda	11.670.000	12.140.000	11.230.000
Edificio Bilbao Ledesma	10.880.000	11.240.000	10.550.000
Edificio Barcelona	20.500.000	21.160.000	19.880.000
Edificio Alicante calle Gerona	10.500.000	10.880.000	10.240.000
Edificio Madrid Jose Abascal	25.700.000	26.680.000	24.820.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	12.390.000	12.810.000	11.990.000
Edificio Sevilla San Jacinto	5.930.000	6.190.000	5.690.000
Edificio Málaga Beatas	2.930.000	3.060.000	2.810.000
Edificio Madrid Alcántara	42.000.000	43.890.000	40.200.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>174.710.000</b>	<b>181.750.000</b>	<b>168.310.000</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

<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 Albareda	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>161.560.000</b>	<b>168.530.000</b>	<b>155.860.000</b>

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>30 de junio de 2023</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,5% en Yield netas de salida</b>	<b>+0,5% en Yield netas de salida</b>
Koisi Hostel	5.820.000	6.130.000	5.560.000
Aparthotel Gasteiz	25.800.000	27.100.000	24.600.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.650.000	3.860.000	3.480.000
Apartamentos de la Vieja	1.950.000	2.050.000	1.870.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.500.000	8.940.000	8.050.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	8.900.000	9.410.000	8.530.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	4.500.000	4.750.000	4.290.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>59.120.000</b>	<b>62.240.000</b>	<b>56.380.000</b>
Edificio Valencia	32.210.000	35.200.000	29.700.000
Edificio Sevilla Albareda	11.670.000	12.660.000	10.830.000
Edificio Bilbao Ledesma	10.880.000	11.640.000	10.240.000
Edificio Barcelona	20.500.000	21.890.000	19.330.000
Edificio Alicante calle Gerona	10.500.000	11.230.000	9.950.000
Edificio Madrid Jose Abascal	25.700.000	27.780.000	24.020.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	12.390.000	13.290.000	11.630.000
Edificio Sevilla San Jacinto	5.930.000	6.470.000	5.470.000
Edificio Málaga Beatas	2.930.000	3.200.000	2.690.000
Edificio Madrid Alcántara	42.000.000	46.010.000	38.580.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>174.710.000</b>	<b>189.370.000</b>	<b>162.440.000</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

<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>161.560.000</b>	<b>175.860.000</b>	<b>150.320.000</b>

Debido a la naturaleza del activo de Budapest, un solar, el valorador experto independiente (Savills RE Spain y Gloval Valuation) ha valorado dichos activos mediante la metodología de comparación, en lugar de mediante la metodología de descuento de flujos de caja. Adicionalmente, el activo de Madrid Almagro, al no ser un activo destinado al arrendamiento se ha valorado mediante la metodología de descuento de flujos residencial.

**6. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, por categorías y clases, es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>Valores representativos de deuda</b>		<b>Créditos, derivados y otros</b>		<b>Total</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	173.620	171.620	173.620	171.620
	-	-	173.620	171.620	173.620	171.620
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	859.614	1.252.051	859.614	1.252.051
	-	-	859.614	1.252.051	859.614	1.252.051
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.033.234</b>	<b>1.423.671</b>	<b>1.033.234</b>	<b>1.423.671</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6.2)	-	-	173.620	171.620	173.620	171.620
	-	-	173.620	171.620	173.620	171.620
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 6.1)	-	-	834.537	1.233.803	834.537	1.233.803
Deudores varios (Nota 6.1)	-	-	23.777	18.248	23.777	18.248
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6.2)	-	-	1.300	-	1.300	-
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-
	-	-	859.614	1.252.051	859.614	1.252.051
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>1.033.234</b>	<b>1.423.671</b>	<b>1.033.234</b>	<b>1.423.671</b>

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

**6.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Cientes	834.537	1.233.803
Deudores varios	23.777	18.248
<b>TOTAL</b>	<b>858.314</b>	<b>1.252.051</b>

A 30 de junio de 2023 la cuenta de clientes incluye 317 miles de euros de facturas pendiente de formalizar correspondientes a las rentas variables devengadas en el segundo trimestre del ejercicio de 2023.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores a 30 de junio de 2023.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023****6.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		
Fianzas	173.500	171.500
Otras inversiones financieras	120	120
<b>TOTAL</b>	<b>173.620</b>	<b>171.620</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		
Depósitos	1.300	-
Créditos a corto plazo	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.300</b>	<b>-</b>

Al 30 de junio de 2023 y 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.

**7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2023 es 11.856.837 euros (17.036.267 euros a 31 de diciembre de 2022).

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 varios depósitos por valor de 2.712 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Barcelona, Sevilla Albareda, Ledesma, Córdoba y Sevilla San Jacinto.

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

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

#### **8. PATRIMONIO NETO**

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

##### **8.1 Capital**

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

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

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

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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 30 de junio de 2023, el capital social está compuesto por 13.219.787 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 132.197.870 euros (13.219.787 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, ascendiendo a 132.197.870 euros a 31 de diciembre de 2022).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 30 de junio de 2023, es el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>30/06/2023</b>
ION ION, S.L.	6,7%
ODRE 2005, S.L.U.	5,8%
GASSBONA 2006, S.L.	5,3%
Resto de accionistas	82,2%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 31 de diciembre de 2022, era 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	82,2%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

\* Datos notificados al Mercado.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023****8.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

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

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2022</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Gastos ampliación de capital</b>	<b>Ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>Otras variaciones</b>	<b>Saldo a 30/06/2023</b>
Reserva legal	2.193	15.871	-	-	-	18.064
Otras reservas	(1.159.487)	-	-	-	(7.626)	(1.167.113)
Reservas de sociedades consolidadas	38.364	-	-	-	4.585	42.949
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	15.795.715	8.724.690	-	-	(287.244)	24.233.161
<b>TOTAL</b>	<b>14.676.785</b>	<b>8.740.561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(290.285)</b>	<b>23.127.061</b>

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2021</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Gastos ampliación de capital</b>	<b>Ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>Otras variaciones</b>	<b>Saldo a 31/12/2022</b>
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>

**Reserva legal**

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

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

### Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

#### 8.3 Acciones propias

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

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

A 30 de junio de 2023, la Sociedad posee 17.954 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 199.778 euros (20.354 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 226.483 euros a 31 de diciembre de 2022). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados ha supuesto un impacto negativo en reservas de 1.304 euros (205 euros de impacto negativo en el ejercicio de 2022)

#### 8.4 Diferencias de conversión

La disminución de las diferencias de conversión en el primer semestre de 2023 corresponde a la depreciación del tipo de cambio del Forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente All Iron Re I Hungary), al convertir a moneda de presentación de la Sociedad Dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las inversiones inmobiliarias que ostenta la sociedad dependiente (Nota 5).

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
Préstamos y créditos	86.476.359	67.019.515	-	-	86.476.359	67.019.515
Fianzas	-	-	162.968	106.430	162.968	106.430
	<u>86.476.359</u>	<u>67.019.515</u>	<u>162.968</u>	<u>106.430</u>	<u>86.639.327</u>	<u>67.125.945</u>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
Préstamos y créditos	7.665.371	2.365.083	3.129.404	28.635.536	10.794.775	31.000.619
	<u>7.665.371</u>	<u>2.365.083</u>	<u>3.129.404</u>	<u>28.635.536</u>	<u>10.794.775</u>	<u>31.000.619</u>
<b>TOTAL</b>	<b>94.141.730</b>	<b>69.384.598</b>	<b>3.292.372</b>	<b>28.741.966</b>	<b>97.434.102</b>	<b>98.126.564</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

(Euros)	Nota	30/06/2023	31/12/2022
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	9.1	86.476.359	67.019.515
Otros pasivos financieros	9.2	162.968	106.430
		86.639.327	67.125.945
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	9.1	7.665.371	2.365.083
Otros pasivos financieros	9.2	264.183	2.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.3	2.865.221	28.633.536
		10.794.775	31.000.619
<b>TOTAL</b>		<b>97.434.102</b>	<b>98.126.564</b>

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

**9.1 Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	30/06/2023	31/12/2022			30/06/2023	31/12/2022
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	-	1.739.608	04/10/2043	2.25%	18.936	41.535
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2031	2.45%	171.786	352.440
Banco Santander	8.423.731	8.742.585	23/06/2029	Euribor + 2.25%	253.491	289.821
Banco Santander	966.456	1.172.472	25/04/2025	1,50%	8.341	20.740
Banco Santander	818.238	939.700	10/09/2026	1,90%	8.341	18.840
Caja Laboral	853.043	876.522	24/12/2035	1,50%	6.530	13.604
Cajal Laboral	1.184.783	1.217.391	24/12/2035	1,50%	8.946	18.632
Cajal Laboral	2.376.604	2.437.241	26/10/2035	1,70%	22.735	46.940
Cajal Laboral	2.279.226	1.300.000	21/04/2036	1,50%	14.900	22.319
Kutxabank	2.279.226	1.275.000	21/04/2036	1,50%	14.900	22.130
Banco Santander	8.800.000	7.700.000	03/06/2030	2,00%	98.316	183.691
Bankinter	5.000.000	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	56.205	141.567
Abanca-Bankoa	1.735.387	1.779.163	30/09/2036	1,50%	14.516	26.452
Caja Rural de Navarra	3.000.000	3.000.000	14/11/2036	1,50%	23.671	34.653
Caja Laboral	5.154.490	4.625.000	04/02/2037	1,50%	40.062	68.262
Kutxabank	5.154.490	4.625.000	04/02/2037	1,50%	40.062	68.674
Kutxabank	3.682.635	3.750.000	11/02/2037	1,50%	31.249	55.491
Caixabank	7.400.000	5.300.000	28/08/2032	1,50%	57.684	51.134
Abanca-Bankoa	2.612.701	2.612.701	01/09/2037	1,75%	32.963	22.945
BBVA	4.600.000	-	01/04/2024	Euribor + 1,50%	54.927	-
Caja Laboral	8.250.000	-	30/01/2038	Euribor + 1,30%	161.163	-
Kutxabank	8.250.000	-	30/01/2038	Euribor + 1,30%	161.163	-
Intereses y otros	136.429	151.054				
Gastos formalización deudas	(1.317.487)	(1.360.905)				
Saldos de tarjetas de crédito	1.778	2.066				
<b>Total</b>	<b>94.141.730</b>	<b>69.384.598</b>			<b>1.300.888</b>	<b>1.499.869</b>

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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 plazo de duración de los préstamos es de 180 meses, venciendo en enero de 2038. El tipo de interés de los préstamos es del 4,65% fijo durante los primeros 12 meses de la vida de los préstamos, y del Euríbor (12 meses) más un diferencial del 1,30%, posteriormente hasta el vencimiento de los préstamos.

El día 27 de marzo de 2023, la Sociedad suscribió con BBVA un préstamo empresarial. El importe del préstamo asciende a 4.600.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición. El plazo de duración del préstamo es de 12 meses, venciendo en abril de 2024. El tipo de interés del préstamo es del 4,52% fijo durante los primeros 3 meses de la vida del préstamo, y del Euríbor (3 meses) más un diferencial del 1,50% hasta el vencimiento del mismo.

Asimismo, el día 31 de marzo, la Sociedad ha suscrito sendos swaps (permutas financieras o contratos de cobertura) de tipos de interés sobre un importe nominal cada uno de 6.600.000 euros (decreciente hasta los 3.627.403,85 euros) con las entidades Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito, y Kutxabank, S.A., respectivamente. Se cubre el Euríbor (12 meses) a cambio de un tipo fijo del 3,435%.

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 Euríbor 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 Euríbor 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. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 30 de julio de 2024. El tipo de interés aplicable es de Euríbor 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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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%.

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2023	2.943.622	2.421.762
2024	8.814.841	4.106.374
2025	4.881.905	4.794.201
2026	6.083.466	5.035.055
2027	6.143.488	4.998.820
Más de 5 años	66.453.688	49.236.171
	<b>95.321.010</b>	<b>70.592.383</b>

**9.2 Otros pasivos financieros**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	162.968	106.430
<b>Total</b>	<b>162.968</b>	<b>106.430</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros	264.183	2.000
<b>Total</b>	<b>264.183</b>	<b>2.000</b>

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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.

La partida de Otros pasivos financieros a corto plazo recoge a 30 de junio de 2023 el dividendo con cargo a resultado de 2022 y prima de emisión a pagar por importe de 264.296 aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 21 de junio de 2023.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023****9.3 Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

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

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Proveedores y otros acreedores	2.865.221	28.633.536
<b>TOTAL</b>	<b>2.865.221</b>	<b>28.633.536</b>

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2022 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.

**10. SITUACIÓN FISCAL**

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

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Créditos fiscales</b>		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	5.113
IVA	2.819.660	1.604.625
Retenciones	6.762	5.774
<b>Total</b>	<b>2.831.897</b>	<b>1.615.874</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	66	(20.677)
Retenciones	(27.438)	(40.344)
Seguridad Social	(15.358)	(11.393)
<b>Total</b>	<b>(42.730)</b>	<b>(72.414)</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.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023****10.1 Activos y pasivos por impuesto diferido**

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado	Combinación de negocios	
<b>30/06/2023</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>31/12/2022</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>

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

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

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

Sociedad	Reservas (Euros)			
	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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

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

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

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

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

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

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

La sociedad Dwow ha repartido dividendos en el ejercicio 2022 con cargo al resultado de 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.

La sociedad Dwow ha aprobado el reparto de dividendos en el ejercicio 2023 con cargo al resultado de 2022 por importe 31.063 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2022, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de All Iron Re I Socimi acordó el 21 de junio de 2023 un reparto de dividendos con cargo a (i) los beneficios del ejercicio 2022, en 142.828 euros, y (ii) las reservas disponibles de la misma Sociedad, procedentes de prima de emisión, en la cantidad de 121.568 euros.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

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

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

El acuerdo de distribución 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.

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2023 con cargo al resultado de 2022 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2023.

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2023 con cargo al resultado de 2022 y prima de emisión de All Iron Re I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 21 de junio de 2023.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

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

(\*) Activo vendido en el ejercicio de 2023

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
ALL IRON RE I HUNGARY Kft.	19/02/2019	No acogida
Dwow Hostelier, S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

Los estatutos de ALL IRON RE I HUNGARY 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.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

- 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.*

A 30 de junio de 2022 y 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.

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

El importe registrado en este epígrafe a 30 de junio de 2023 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 2.027.542 euros (1.793.548 euros en el ejercicio de 2022).

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

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
España:	2.133.312	1.792.670
Internacional:	-	878
<b>TOTAL</b>	<b>2.133.312</b>	<b>1.793.548</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023****11.2 Gastos de personal**

El desglose de este epígrafe es el siguiente a 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Sueldos y salarios	138.825	114.083
Seguridad Social a cargo de la empresa	82.986	33.669
<b>TOTAL</b>	<b>221.811</b>	<b>147.752</b>

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

<b>Categorías</b>	<b>Número de personas empleadas al final del ejercicio</b>			<b>Número medio de personas empleadas en el ejercicio</b>	<b>Número medio de personas con discapacidad &gt; 33% empleadas en el ejercicio</b>
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>		
<b>30/06/2023</b>					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	2	-	2	2	-
Resto de empleados	3	2	5	4	-
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>31/12/2022</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>

**11.3 Servicios exteriores**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Arrendamientos y cánones	12.856	10.883
Reparaciones y conservación	24.046	34.943
Servicios de profesionales independientes	273.452	222.015
Primas de seguros	16.643	21.596
Servicios bancarios y similares	2.118	2.333
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	10.002	10.000
Suministros	16.939	13.884
Otros servicios	671.651	538.044
<b>TOTAL</b>	<b>1.027.707</b>	<b>853.698</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023****11.4 Gastos financieros**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	1.300.888	711.696
Intereses de préstamos convertibles	-	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(844.063)	(394.828)
Otros gastos financieros	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>456.825</b>	<b>316.868</b>

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

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y durante el ejercicio 2022, 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
Líbere Pamplona, 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023****12.2 Transacciones con partes vinculadas**

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

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Arrendamientos (Nota 6.1)	-	20.943	-	-	-	<b>20.943</b>
Contrato de operación de activos	1.205.640	1.040.443	-	-	<b>1.205.640</b>	<b>1.040.443</b>
Contrato de gestión	-	-	(552.280)	(476.443)	<b>(552.280)</b>	<b>(476.443)</b>
Contrato de construcción	-	-	(194.394)	(1.195.723)	<b>(194.394)</b>	<b>(1.195.723)</b>
Otras transacciones	--	--	(15.016)	(11)	<b>(15.016)</b>	<b>(11)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.205.640</b>	<b>1.061.386</b>	<b>(761.690)</b>	<b>(1.672.177)</b>	<b>443.950</b>	<b>(610.791)</b>

El detalle de los saldos con entidades vinculadas a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	30/06/2023	31/12/2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	692.214	798.113
Acreedores varios	(561.829)	(1.096.860)
<b>TOTAL</b>	<b>130.385</b>	<b>(298.747)</b>

**12.2 Administradores y alta dirección**

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

Al 30 de junio de 2023, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 3 personas jurídicas y 6 personas físicas (de las cuales 6 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. estaba formado por 3 personas jurídicas y 6 personas físicas (de las cuales 6 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 40.500 euros. En el ejercicio 2022 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 86.529 euros

En el ejercicio 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y durante el ejercicio 2022 no se ha satisfecho remuneración alguna a Administradores ni al personal de alta dirección.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En el ejercicio 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y durante el ejercicio 2022 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., Líbere Andalucía, S.L. y Líbere Pamplona, 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. 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.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2023 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 6 millones de euros (fondo de maniobra negativo de 11,2 millones de euros al 31 de diciembre de 2022), siendo la tesorería de 11,9 millones de euros (17 millones de euros al 31 de diciembre de 2022), por lo que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** a 30 de junio de 2023 aproximadamente un 82% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (81% a 31 de diciembre de 2022). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

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

### **Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

#### **14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

El 13 de julio de 2023 se procedió al reparto del dividendo aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el pasado 21 de junio de 2023, por importe total de 264.396 euros: (i) 142.828 euros con cargo a los beneficios del ejercicio 2022, y (ii) 121.568 euros con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, procedentes de prima de emisión.

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

### Formulación de Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2023

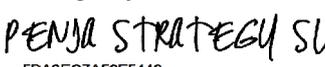
Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 18 de octubre de 2023, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2023 de All Iron RE I Socimi, S.A. y sociedades dependientes, 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...

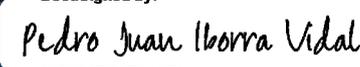
D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

DocuSigned by:  
  
25E1B8313F1E415...

D. Ignacio Diezhandino

DocuSigned by:  
  
9961D3F5E93A48F...

D. Fernando Miguel Martos Mackow

DocuSigned by:  
  
13D23CFC9DF44E4...

D. Pedro Juan Iborra Vidal

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

Información financiera de carácter individual (Balance intermedio y Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia) correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

**Estado de situación financiera resumido al 30 de junio de 2023**

(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2023 (*)</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>212.321.068</b>	<b>208.363.789</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>758</b>	<b>-</b>
Terrenos		758	-
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>196.465.831</b>	<b>192.511.310</b>
Terrenos		110.103.187	112.019.919
Construcciones		61.199.376	26.792.581
Construcciones en curso		25.163.268	53.698.810
<b>Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>6</b>	<b>15.680.617</b>	<b>15.680.497</b>
Instrumentos de patrimonio		15.680.617	15.680.497
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>173.500</b>	<b>171.620</b>
Otros activos financieros		173.500	171.620
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>10.2</b>	<b>362</b>	<b>362</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>20.463.902</b>	<b>24.160.758</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>3.539.456</b>	<b>2.670.418</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	<b>6</b>	753.300	1.110.304
Deudores varios	<b>6</b>	18.248	18.248
Otros créditos con las administraciones públicas	<b>10</b>	2.767.908	1.541.866
<b>Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>6</b>	<b>5.807.938</b>	<b>5.243.836</b>
Créditos a empresas del grupo		5.807.938	5.243.836
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>32.363</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros		32.363	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>11.084.145</b>	<b>16.246.504</b>
Tesorería		11.084.145	16.246.504
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>232.784.970</b>	<b>232.524.547</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>139.419.654</b>	<b>138.683.764</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>139.419.654</b>	<b>138.683.764</b>
<b>Capital</b>	<b>8.1</b>	<b>132.197.870</b>	<b>132.197.870</b>
Capital escriturado		132.197.870	132.197.870
<b>Prima de emisión</b>	<b>8.1</b>	<b>9.944.729</b>	<b>10.066.296</b>
<b>Reservas</b>		<b>(1.149.049)</b>	<b>(1.157.294)</b>
Reserva legal	<b>8.2</b>	18.064	2.193
Otras reservas		(1.167.113)	(1.159.487)
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	<b>8.3</b>	<b>(199.778)</b>	<b>(226.483)</b>
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>		<b>(2.355.323)</b>	<b>(2.355.323)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>981.205</b>	<b>158.698</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>82.746.635</b>	<b>63.186.118</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>82.746.635</b>	<b>63.186.118</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>9.1</b>	82.583.667	63.079.688
Otros pasivos financieros	<b>9.2</b>	162.968	106.430
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>10.618.681</b>	<b>30.654.665</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>7.777.015</b>	<b>2.163.291</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>9.1</b>	7.515.537	2.161.291
Otras deudas a corto plazo		261.478	2.000
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.841.666</b>	<b>28.491.374</b>
Proveedores	<b>9.2</b>	575.016	351.360
Acreeedores varios	<b>9.2</b>	2.223.755	28.067.433
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>10</b>	42.895	72.581
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>232.784.970</b>	<b>232.524.547</b>

(\*) Saldos no auditados

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

**Formulación de los Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		
Prestación de servicios	1.970.662	1.711.427
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>1.352.860</b>	<b>1.374.890</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>(221.811)</b>	<b>(147.752)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Servicios exteriores	(1.660.185)	(1.905.204)
Tributos	(772.972)	(307.059)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(313.525)</b>	<b>(329.267)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>852.453</b>	<b>-</b>
<b>Otros Resultados</b>	<b>(5.890)</b>	<b>(136.090)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.201.592</b>	<b>260.945</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Por deudas con terceros	-	-
Por deudas con empresas del grupo	31.063	29.929
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	69.241	56.624
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros	(1.263.637)	(676.925)
Por deudas con empresas del grupo	-	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	844.063	384.339
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>98.883</b>	<b>(90.556)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(220.387)</b>	<b>(296.589)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>981.205</b>	<b>(35.644)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>981.205</b>	<b>(35.644)</b>

(\*) Saldos no auditados