

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE  
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY  
("BME GROWTH")**



**Julio 2021**

---

El presente Documento de Ampliación Reducido (el "Documento" o "DAR") ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth" o el "Mercado") y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Growth de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores en las empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos a All Iron RE I, SOCIMI, S.A. ("ALL IRON RE I", la "Sociedad" o el "Emisor") y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto de All Iron RE I, SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital por compensación de créditos al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado (“Circular BME Growth 4/2020”),

### **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con All Iron RE I, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 2/2020”).

**Segundo.** Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el presente Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## Índice

<b>1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>4</b>
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	5
<b>2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.....</b>	<b>7</b>
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	7
2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.....	10
2.3. Información financiera.....	10
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	11
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	14
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	14
2.7. Factores de riesgo.....	14
<b>3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.....</b>	<b>16</b>
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.....	16
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	19
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	19
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	19
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	21

**4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....21**

**5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. ....21**

- 5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. .... 21**
- 5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. .... 21**
- 5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME GROWTH ..... 22**

**ANEXO I.** Cuentas anuales individual y consolidada de la Sociedad del ejercicio 2020, junto con los correspondientes informes de auditoría.

**ANEXO II.** Informe especial elaborado por el auditor de la Sociedad e informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre el aumento de capital por compensación de créditos.

**ANEXO III.** Certificación complementaria elaborada por el auditor de la Sociedad y complemento del informe preparado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre el aumento de capital por compensación de créditos.

## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.**

### **1.1. Documento Informativo de Incorporación.**

All Iron RE I SOCIMI, S.A. preparó con ocasión de su incorporación a BME Growth, que tuvo lugar el 9 de septiembre de 2020, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente vigente, Circular 1/2020, de 30 de julio, de BME Growth).

Igualmente, en junio de 2021, la Sociedad preparó, con ocasión de un aumento de capital, con cargo a aportaciones dinerarias y reconocimiento del derecho de suscripción preferente, cerrado por importe efectivo de 26.515.404,80 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.346.496 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal más 1,30 euros de prima de emisión por acción, que ha sido objeto de una oferta pública de valores (el “Aumento de Capital Dinerario”), el correspondiente folleto de la Unión de crecimiento de conformidad con el artículo 15 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y del artículo 32 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019, que fue aprobado y registrado por la CNMV con fecha 29 de junio de 2021 (el “Folleto”).

Los referidos DIIM y Folleto pueden consultarse en la página web de ALL IRON (<http://www.allironresocimi.com/>) y en la página web de BME Growth ([https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL\\_IRON\\_RE\\_I\\_SOCIMI\\_S\\_A\\_ES0105495008.aspx](https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL_IRON_RE_I_SOCIMI_S_A_ES0105495008.aspx)), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio. También el Folleto se puede consultar en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

### **1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.**

D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga, consejeros de la Sociedad, en nombre y representación de ALL IRON RE I, en ejercicio de la facultad expresa por el Consejo de Administración celebrado en fecha 23 de junio de 2021, asumen plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020, de fecha

30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 2/2020”).

Los consejeros de la Sociedad, D. Ander Michelena Llorente y D. Jon Uriarte Uranga, como responsables del presente Documento de Ampliación Reducido, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.3. Identificación completa de la entidad emisora.**

All Iron RE I SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle María de Molina 54, 28006 Madrid (España) con N.I.F. número A-87934741 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800MP8KRKCXHB9N98.

La Sociedad fue constituida con la denominación social de Landailde, S.L. y domicilio social en la calle Velázquez 31, 2ª planta, 28001 Madrid (España), mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, con fecha 11 de octubre de 2017, número 4.459 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 23 de octubre de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.496, folio 90, sección 8, Hoja M-655592 e inscripción 1.

El 25 de septiembre de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI, y el mismo día la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación dicho régimen fiscal especial.

Con fecha 30 de octubre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad aprueba la modificación del domicilio social a la calle Huertas 11, 28001 Madrid (España); acuerdo que es elevado a público el 31 de octubre de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 3.896 de su protocolo, e inscrita con fecha 19 de diciembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.496, folio 98, sección 8, Hoja M-655592 e inscripción 7.

El 18 de febrero de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad adopta el acuerdo de transformación de la Sociedad en sociedad anónima y el acuerdo de modificación de su denominación social a Landailde, S.A.; acuerdos que son elevados a público el 20 de marzo de 2019 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 1.190 de su protocolo, e inscrita con fecha 24 de abril de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38483, folio 120, Hoja M-655592 e inscripción 9.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad aprueba el cambio de denominación social al actual; acuerdo que es elevado a público el 24 de julio de 2019 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la

Haza, número 3.387 de su protocolo, e inscrita con fecha 4 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.483, folio 125, Hoja M-655592 e inscripción 11.

El 6 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda la modificación del domicilio social al actual; acuerdo que es elevado a público el 14 de febrero de 2020 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 656 de su protocolo, e inscrita con fecha 8 de mayo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.483, folio 137, Hoja M-655592 e inscripción 14.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

**"ARTÍCULO 2.- Constituye el objeto social:**

- a. *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.*
- b. *La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIS**") 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 citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c. *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 SOCIMIs 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 el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que la sustituya.*
- d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

*Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades adicionales, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*Queda excluido el ejercicio directo y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos”*

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.**

### **2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.**

Con la finalidad de obtener fondos para llevar a cabo nuevas inversiones, entre el 5 de marzo de 2021 y el 30 de abril de 2021, la Sociedad suscribió 51 contratos de préstamo convertibles en acciones de la misma con un número igual de prestamistas, si bien en uno de los préstamos el desembolso del principal no llegó a materializarse de manera efectiva. Por tanto el importe del principal de cada uno de los 50 préstamos suscritos y desembolsados oscila entre 20.000 y 8.500.000 euros, ascendiendo el importe agregado de todos ellos a 18.689.840 euros. Los préstamos prevén un tipo de interés ordinario fijo del 5% anual, que se devenga desde la fecha de suscripción de cada préstamo hasta la fecha en que se ejecute el aumento de capital en que se conviertan los préstamos en capital.

Tal y como se detalla en el apartado 3.1 de este Documento, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de junio de 2021 aprobó un aumento de capital por importe máximo de 19.449.860 euros (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) mediante compensación de los préstamos referidos en el párrafo anterior, y posteriormente el Consejo de Administración que tuvo lugar el 23 de junio de 2021 acordó (i) ejecutar dicho aumento de manera simultánea a la finalización de la ejecución de la oferta pública de suscripción relativa al aumento de capital por aportaciones dinerarias indicado en el apartado 1.1 anterior, así como (ii) fijar el tipo de conversión al que ejecutar el aumento de capital por compensación de créditos en 11,30 euros, es decir, 10,00 euros de valor nominal, más 1,30 euros de prima por acción. En ese sentido, el Consejo de Administración celebrado el 24 de julio de 2021 declaró ejecutado y cerrado el aumento de capital por compensación de créditos por un importe total efectivo de 18.898.425,10 euros, mediante la emisión de 1.672.427 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una.

Adicionalmente, entre el 17 de mayo de 2021 y el 9 de junio de 2021, la Sociedad suscribió otros contratos de préstamo convertibles en acciones de la misma. El importe del principal de cada uno de estos préstamos oscila entre 10.000 y 8.500.000 euros, ascendiendo el importe agregado de todos

ellos a 17.125.000 euros. Igualmente estos préstamos prevén un tipo de interés ordinario fijo del 5% anual, que se devenga desde la fecha de suscripción de cada uno hasta la fecha en que se ejecute el aumento de capital en que se conviertan los préstamos en capital. La Sociedad tiene intención de proponer en una Junta General Extraordinaria de Accionistas a celebrar antes del 31 de octubre de 2021, un aumento de capital por compensación de estos créditos al mismo tipo de conversión de 11,30 euros por acción, es decir, 10 euros de valor nominal más 1,30 euros de prima de emisión. Este aumento de capital no es objeto del presente DAR.

Con los fondos de los préstamos convertibles en capital anteriormente referidos, así como con los 26.515.404,80 euros obtenidos con el Aumento de Capital Dinerario, la Sociedad tiene como objetivo ejecutar parcialmente una cartera con potenciales adquisiciones de inmuebles identificados durante los próximos 6-12 meses, en línea con la estrategia y política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta la fecha, y cuyos principales aspectos se describen en el DIIM y en el Folleto.

En concreto, a la fecha del presente Documento, la Sociedad tiene identificada una cartera con potenciales adquisiciones de inmuebles, que representan en torno a 40.604 m<sup>2</sup> y 909 unidades de alojamiento, por un importe total estimado (incluyendo tanto el valor de la adquisición de los inmuebles como la inversión a realizar en los mismos) que oscila entre los 222,8 y los 267,2 millones de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Acuerdo privado de compra de activos con un valor total de inversión estimado de 23 millones de euros.
2. Propiedades identificadas con respecto a las cuales se están llevando a cabo conversaciones formales (que podrían materializarse en un acuerdo de arras o depósito, un acuerdo de periodo de exclusividad o un acuerdo similar), sobre la base de una oferta no vinculante, sin que se haya iniciado el proceso de revisión *due diligence*, con un valor total de inversión estimado de entre 34,2 y 41,8 millones de euros.
3. Propiedades respecto de las cuales la Sociedad ha mostrado algún tipo de interés al vendedor, pero sin que se hayan iniciado conversaciones formales, con un valor total de inversión estimado de entre 165,6 y 202,4 millones.

A continuación se describe la cartera, a la fecha del presente Documento, con las potenciales adquisiciones a acometer por la Sociedad:

1. Propiedades respecto de las cuales la Sociedad tiene suscrito acuerdo privado de compra.

Ciudad	Distrito	Categoría ciudad	Tipo alojamiento	m <sup>2</sup>	Unidades alojamiento (e)	Otros servicios	Valor (€m) Compra	Inversión (€m) total (e)	Operación inicio (e)	FFO Yield (e)*	Estado negociación	Importe (€m) comprometido**
Madrid	Chamberí	Tier 1	Apartamentos	3.334	48	Comercial	18,5	23,0	2022	10-11%	Acuerdo privado compra	4,0
<b>Total</b>				<b>3.334</b>	<b>48</b>		<b>18,5</b>	<b>23,0</b>				

(\*) FFO (Fondos de las operaciones) es el beneficio neto más las amortizaciones, y por tanto el FFO Yield se calcula como el FFO de un inmueble dividido entre los fondos propios invertidos en el mismo.

(\*\*) Cantidades ya pagadas por la Sociedad a los propietarios de los inmuebles en concepto de arras o precio adelantado con carácter previo al otorgamiento de las escritura de compraventa.

2. Propiedades con respecto a las cuales se están llevando a cabo conversaciones formales (que podrían materializarse en un acuerdo de depósito, un acuerdo de exclusividad o un acuerdo similar), sobre la base de una oferta no vinculante, sin que se haya iniciado el proceso de revisión due diligence.

Ciudad	Distrito	Categoría ciudad	Tipo alojamiento	m2	Unidades alojamiento (e)	Otros servicios	Valor (€m) Compra*	Inversión(€m) total (e)*	Operación inicio (e)	FFO yield (e)**
Málaga	Histórico	Tier 2	Estudios	1.532	25	n.a.	2,2-2,7	4,5,5,5	2023	13-15%
Málaga	Centro	Tier 2	Apartamentos	2.330	49	n.a.	9,5-11,6	10,4-12,7	2021	11-13%
San Sebastián	Casco Viejo	Tier 2	Apartamentos	605	12	n.a.	3,6-4,4	4,5-5,5	2022	11-13%
Madrid	Centro	Tier 1	Apartamentos	1.498	24	n.a.	6,3-7,7	8,6-10,5	2023	10-12%
Cádiz	Centro	Tier 3	Hostel	2.540	200	n.a.	3,6-4,4	6,3-7,7	2023	14-16%
<b>Total</b>				<b>8.505</b>	<b>310</b>		<b>25,2-30,7</b>	<b>34,2-41,8</b>		

(\*) Con una variación potencial de +-10%

(\*\*) FFO (Fondos de las operaciones) es el beneficio neto más las amortizaciones, y por tanto el FFO Yield se calcula como el FFO de un inmueble dividido entre los fondos propios invertidos en el mismo.

3. Propiedades respecto de las cuales la Sociedad ha mostrado algún tipo de interés al vendedor, pero sin que se hayan iniciado conversaciones formales.

Ciudad	Distrito	Categoría ciudad	Tipo alojamiento	m2	Unidades alojamiento (e)	Otros servicios	Valor (€m) Compra*	Inversión(€m) total (e)*	Operación inicio (e)	FFO yield (e)**
Madrid	Salamanca	Tier 1	Apartamentos	3.725,5	60	Parking y comercial	14,4-17,6	18-22	2023	10-12%
Madrid	San Bernardo	Tier 1	Apartamentos	5.290	51	Parking y comercial	13,5-16,5	18-22	2024	10-12%
Barcelona	Diagonal	Tier 1	Apartamentos	n.a.	62	Parking y comercial	27,0-33,0	30,6-37,4	2023	10-12%
Barcelona	Raval	Tier 1	Apartamentos	n.a.	49	n.a.	17,1-20,9	19,8-24,2	2023	10-12%
Barcelona	Eixample	Tier 1	Apartamentos	3.800	60	Parking y comercial	18,0-22,0	21,6-26,4	2023	10-12%
Málaga	Playa	Tier 2	Apartamentos	1.653	18	n.a.	3,6-4,4	5,0-6,1	2023	11-13%
Murcia	Centro	Tier 3	Apartamentos	5.262	55	Parking y comercial	5,4-6,6	11,3-13,8	2023	14-16%
Santander	Centro	Tier 3	Apartamentos	1.650	20	Comercial	2,7-3,3	4,5-5,5	2023	14-16%
La Coruña	Centro	Tier 3	Apartamentos	1.310	21	Comercial	1,8-2,2	3,6-4,4	2023	14-16%
Varios	-	-	Apartamentos	9.800	155	Comercial	29,7-36,3	33,3-40,7	2022	11-13%
<b>Total</b>				<b>28.765</b>	<b>551</b>		<b>133,2-162,8</b>	<b>165,6-202,4</b>		

(\*) Con una variación potencial de +-10%

(\*\*) FFO (Fondos de las operaciones) es el beneficio neto más las amortizaciones, y por tanto el FFO Yield se calcula como el FFO de un inmueble dividido entre los fondos propios invertidos en el mismo.

La Sociedad prevé también financiar este plan de crecimiento mediante la captación de deuda adicional, con un objetivo del *Loan to Value* por debajo del 50% (expresado como el coeficiente entre (i) la diferencia del saldo vivo de la deuda del Grupo con entidades financieras menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y (ii) el valor bruto de los inmuebles del Grupo).

Por otra parte, tal como se indica en el Folleto, hasta el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene como objetivo alcanzar unos fondos propios de 500 millones euros a través de diferentes aumentos de capital, lo que le permitirá invertir en torno a los 1.000 millones euros con una combinación de

deuda. También la Sociedad tiene previsto que sus acciones coticen el mercado regulado español, antes de alcanzar ese objetivo de capital social y en la medida que los proyectos de reforma de los inmuebles recién o próximos a ser adquiridos hayan finalizado y estén en operación, lo que estima ocurra a finales de 2023 o 2024, con el fin de ganar visibilidad entre los inversores internacionales y mejorar la liquidez de las acciones de la Sociedad.

## **2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 3/2020”), toda la información periódica, privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación a BME GROWTH, está disponible en la página web de ALL IRON (<http://www.allironresocimi.com/>) así como en la página web de BME GROWTH ([https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL\\_IRON\\_RE\\_I\\_SOCIMI\\_S\\_A\\_ES0105495008.aspx](https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL_IRON_RE_I_SOCIMI_S_A_ES0105495008.aspx)) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular BME Growth 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de All Iron RE I, SOCIMI, S.A..

## **2.3. Información financiera.**

De conformidad con la Circular BME Growth 3/2020, la Sociedad publicó el 6 de abril de 2021, mediante la correspondiente otra información relevante, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020, junto con los correspondientes informes de auditoría del auditor Ernst & Young, S.L. (“EY”) de fecha 5 de abril de 2021, que se adjuntan como Anexo I a este DAR.

Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2020 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 31 de marzo de 2021, y preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre (“PGC”), así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 31 de marzo de 2021, y preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera 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”), así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

EY en el informe de auditoría sobre las referidas cuentas anuales individuales y consolidadas no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

## 2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2020, que han sido objeto de auditoría por EY. Estos estados financieros, descritos en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como Anexo I al presente DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación de este Documento.

No obstante, a continuación se adjuntan también las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de 4 meses finalizado el 30 de abril de 2021, que no han sido sometidas a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2020 <sup>(*)</sup>	30-04-2021 <sup>(**)</sup>
Importe neto de la cifra de negocios	1.366.018	368.651
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(1.583.795)	(402.993)
Otros resultados	44.623	428
<b>Resultado de Explotación ante de amortizaciones</b>	<b>(173.153)</b>	<b>(33.914)</b>

(\*) Cifras consolidados auditadas.

(\*\*) Cifras consolidados no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Por lo que respecta a las tendencias significativas de la Sociedad en cuanto al importe neto de la cifra de negocios desde el cierre del ejercicio 2020, cabe destacar principalmente que (i) el inmueble adquirido el 29 de marzo de 2021 en Sevilla (Calle Albareda 18) estaba arrendado como oficinas a la Junta de Andalucía y así se espera continúe hasta su finalización el 30 de abril de 2023 como señalado anteriormente, y (ii) los siguientes inmuebles, que eran propiedad de la Sociedad en 2020, han entrado en operación en 2021 una vez finalizadas las reformas correspondientes:

- El inmueble situado en Vitoria-Gasteiz (Avenida Gasteiz 45) con apartamentos para alquiler de corta y media estancia, empezó a funcionar el 23 de diciembre de 2020 y ha tenido una ocupación media desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de mayo de 2021 del 83,13%. Este inmueble está arrendado al Grupo Líbere para su operación hasta el 23 de diciembre de 2028 (ampliable por hasta 4 años adicionales a opción del operador), en el marco del acuerdo estratégico suscrito con la Sociedad que fue publicado como Otra Información Relevante el 21 de marzo de 2021. El arrendamiento tiene con una renta fija (actualizable cada año por el IPC), que para el ejercicio 2021 asciende a 252.000 euros, así como una renta variable en función del importe del beneficio bruto de explotación y de los ingresos del activo. El acuerdo de arrendamiento contempla un periodo de carencia de la renta de 6 meses hasta el 22 de junio de 2021.
- El inmueble situado en Bilbao (Avenida Recalde 1) con apartamentos para alquiler de corta y

media estancia, que empezó a funcionar el 9 de abril de 2021 y ha tenido una ocupación media del 48,85% en mayo de 2021. Este inmueble está arrendado al Grupo Líbere para su operación hasta el 9 de abril de 2031 (ampliable por hasta 2 años adicionales a opción del operador). El arrendamiento tiene una renta fija (actualizable cada año por el IPC), que para el ejercicio 2021 asciende a 10.000 euros, así como una renta variable en función del importe del beneficio bruto de explotación y de los ingresos del activo. El acuerdo de arrendamiento contempla un periodo de carencia de la renta de 3 meses hasta el 9 de julio de 2021.

- El inmueble situado en Bilbao (Calle Vitoria-Gasteiz 6b) con apartamentos para corta y medio estancia, que empezó a funcionar en junio de 2021. Este inmueble está arrendado al Grupo Líbere para su operación hasta el 18 de junio de 2031 (ampliable por hasta 2 años adicionales a opción del operador). El arrendamiento tiene una renta fija (actualizable cada año por el IPC), que para el ejercicio 2021 asciende a 4.313,33 euros y para el ejercicio 2022 se sitúa en 70.000 euros, así como una renta variable en función del importe del beneficio bruto de explotación y de los ingresos del activo. El acuerdo de arrendamiento contempla un periodo de carencia de la renta de 3 meses hasta el 18 de septiembre de 2021.

Por lo que respecta a las tendencias significativas de la Sociedad en cuanto a los costes desde el cierre del ejercicio 2020, corresponden fundamentalmente a los costes de los inmuebles a continuación descritos que ha ido adquiriendo la Sociedad durante el ejercicio 2021.

Desde las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2020 (formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 31 de marzo de 2021 y publicadas en la página web de BME Growth el 6 de abril de 2021) hasta la fecha del presente DAR, no ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad salvo los siguientes movimientos:

- El 29 de marzo de 2021 la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle Albareda 18 de Sevilla por un importe de 9.800.000 euros. El inmueble tiene una superficie aproximada de 3.758 m<sup>2</sup> distribuida en dos edificios de 4 plantas cada uno. En el momento de su adquisición el inmueble contaba con un contrato de arrendamiento de oficinas para la Junta de Andalucía que está en vigor hasta el 30 de abril de 2023. Al vencimiento de dicho contrato, la Sociedad tiene previsto su reforma para transformarlo en apartamentos de cara a ser arrendados. La compra fue acometida con recursos propios y un préstamo suscrito con Bankinter, S.A. de hasta 7.024.000 euros y un vencimiento medio ponderado de 11,6 años, que está garantizado con una hipoteca sobre el inmueble adquirido y una prenda sobre las rentas de los alquileres presentes y futuros que tenga el mismo.
- El 21 de abril de 2021 la Sociedad adquirió las 4 plantas superiores (todas menos la baja) de un edificio situado en la calle Ledesma 5 de Bilbao por un importe de 5.100.000 euros. En el momento de su adquisición el inmueble estaba desocupado, y la Sociedad tiene previsto su reforma para transformarlo en apartamentos de cara a ser arrendados, que contarán una superficie total aproximada de 1.954 m<sup>2</sup>. La compra fue llevada a cabo con recursos propios y dos préstamos suscritos con Kutxabank, S.A. y Caja Labora Popular, Sociedad Cooperativa de Crédito de hasta 2.300.000 euros cada uno y un vencimiento medio ponderado de 11,3 años.

Ambos préstamos están garantizados con una hipoteca sobre el inmueble adquirido y una prenda sobre las rentas de los arrendamientos presentes y futuros que tenga el mismo.

- El 3 de junio de 2021 la Sociedad compró un inmueble situado en la Ronda de San Antonio 49 de Barcelona por 15.400.000 euros. El edificio tiene una superficie aproximada de 2.770 m<sup>2</sup> distribuida en planta baja, 6 sobre rasante y sótano. Hasta su adquisición, el inmueble estaba siendo operado como un hotel, aunque en la actualidad no está abierto al público, y la Sociedad tiene previsto su reforma para transformarlo en apartamentos de cara a ser arrendados. La compra fue acometida con un préstamo suscrito con Banco Santander, S.A. de hasta 8.800.000 euros y un vencimiento medio ponderado de 8,9 años, que está garantizado con una hipoteca sobre el inmueble adquirido y una prenda sobre las rentas de los arrendamientos presentes y futuros que tenga el mismo.
- El 29 de junio de 2021 la Sociedad adquirió el inmueble situado en el parque Yamaguchi de Pamplona por 3.700.000 euros. El inmueble cuenta con una superficie aproximada de 1.498 m<sup>2</sup>, distribuida en 2 plantas, así como 10 plazas de aparcamiento. En el momento de su adquisición el inmueble estaba desocupado, y la Sociedad tiene previsto la construcción de un complejo con cerca de 34 apartamentos de cara a ser arrendados.
- El 8 de julio de 2021 la Sociedad adquirió el inmueble situado en la calle Gerona 2 de Alicante por 9.165.000 euros. El inmueble cuenta con una superficie aproximada de 3.650 m<sup>2</sup>, distribuida en 7 plantas, así como 2 locales comerciales. En el momento de su adquisición el inmueble estaba desocupado, y la Sociedad tiene previsto la construcción de un complejo con cerca de 60 apartamentos de cara a ser arrendados.
- El 26 de julio de 2021 la Sociedad otorgó la escritura de ejecución del Aumento de Capital Dinerario por un importe efectivo de 26.515.404,80 euros, mediante la emisión de 2.346.496 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una.
- El 26 de julio de 2021 la Sociedad otorgó la escritura relativa al aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente DAR por un importe total efectivo de 18.898.425,10 euros, mediante la emisión de 1.672.427 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, con la conversión de los préstamos suscritos entre el 5 de marzo de 2021 y el 30 de abril de 2021 descritos en el apartado 2.1 anterior.
- Entre el 17 de mayo de 2021 y el 9 de junio de 2021, la Sociedad suscribió unos préstamos convertibles por importe de 17.125.000 euros, descritos en el apartado 2.1 anterior, que la Sociedad tiene intención de convertir en capital proponiendo en una Junta General Extraordinaria de Accionistas a celebrar antes del 31 de octubre de 2021 un aumento de capital social por compensación de estos créditos.

## 2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

## 2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 23 de junio de 2021 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad disponía del capital circulante (*working capital*) suficiente para al menos llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

## 2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes en la Sociedad no difieren de los señalados en el Folleto publicado el 29 de junio de 2021, donde se actualizaron los riesgos incluidos en el DIIM publicado en septiembre de 2020 para reflejar la situación actual de ALL IRON y sus filiales (el “Grupo”).

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM ni en el Folleto.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM y en el Folleto, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

A continuación se relacionan los factores de riesgo específicos más importantes de la Sociedad indicados en la Nota de Síntesis del Folleto:

- **Riesgo significativo previo.**

En el curso ordinario de sus actividades, la Sociedad ha celebrado y mantiene determinados acuerdos significativos para su actividad con partes vinculadas. No obstante, ni la Sociedad ni la Gestora han desarrollado y aprobado aún una política de conflictos de intereses.

- **Riesgos relativos a las condiciones sanitarias, medioambientales, sociales y económicas.**

El brote de COVID-19 así como posibles brotes similares en el futuro o cualesquiera otras circunstancias que pudieran dar lugar a restricciones de movimientos o al cierre de hoteles podría

afectar material y adversamente al negocio, situación financiera, dividendos, resultados operativos y/o perspectivas de la Sociedad.

- **Riesgos relativos a la situación financiera de la Sociedad.**

La estrategia de inversión de la Sociedad incluye apalancamiento y garantías reales como hipotecas o prendas, lo que podría suponer para la Sociedad riesgos asociados con préstamos y afectar material y adversamente a su rendimiento operativo y a su situación financiera.

El Grupo puede no ser capaz de cumplir con las orientaciones proporcionadas o con los objetivos esperados y anunciados, con la consecuencia de no poder distribuir dividendos vinculados a esos objetivos anunciados y alcanzar la rentabilidad por dividendo esperada.

- **Riesgos relacionados con las actividades comerciales y la industria de la Sociedad.**

El Grupo depende del desempeño de terceros operadores y podría verse afectado de forma material y adversa si dichos terceros no gestionan sus propiedades en su mejor interés.

Las actividades de adquisición, renovación, acondicionamiento, transformación, desarrollo, reposicionamiento y cambio de marca están sujetas a diversos riesgos y responsabilidades, cualquiera de los cuales podría provocar retrasos, mayores costes, interrupciones en las operaciones del Grupo, sobrecargar los recursos de gestión y afectar material y negativamente a los resultados y a la actividad del Grupo.

El Grupo podría no ser capaz de ejecutar su actual *pipeline*, o de encontrar oportunidades de inversión inmobiliaria alternativas o adicionales debido, por ejemplo, a la incapacidad de encontrar financiación externa en la que apalancar las adquisiciones.

Los contratos de arrendamiento relativos a las propiedades del Grupo están sujetos a un componente variable en lo que respecta a la renta.

- **Riesgos relativos a la gestión externa.**

El contrato de gestión no impone ninguna obligación de exclusividad a la Gestora, por lo que ésta podría llegar a lanzar o gestionar vehículos inmobiliarios cuyas actividades pudieran solaparse con las del Grupo.

La Sociedad es muy dependiente de la Gestora y cualquier salida del equipo directivo puede afectar directamente a la Sociedad.

- **Riesgos legales y regulatorios.**

Riesgos relativos a la pérdida del Régimen SOCIMI y el consiguiente pago del tipo estándar del impuesto de sociedades español, así como cambios fiscales, legales y regulatorios relativos a bienes inmuebles, podrían afectar material y adversamente al negocio, situación financiera, resultados operativos y/o perspectivas de la Sociedad.

### **3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.**

#### **3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.**

Tal como fue publicado el 8 de junio de 2021 mediante la correspondiente Otra Información Relevante la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria en fecha 7 de junio de 2021, aprobó según la propuesta sometida por el Consejo de Administración en el punto cuarto del Orden del Día, un aumento de capital en la Sociedad por importe máximo de 19.449.860 euros (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión), mediante la emisión de un número máximo de 1.944.986 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, así como con previsión de suscripción incompleta, siendo el contravalor del aumento la compensación de los créditos referidos a continuación en este apartado del DAR. Las nuevas acciones se deben de emitir por un valor nominal de 10 euros pudiendo incorporar una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión, en su caso) mínimo de 10,00 euros y máximo de 11,30 euros. No existen derechos de suscripción preferente sobre las nuevas acciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2021 también fue acordada la delegación en el Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, para fijar las condiciones del aumento de capital por compensación de créditos en todo lo no previsto en el acuerdo aprobado por la Junta al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, estableciendo que corresponde al Consejo de Administración la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión y, por tanto, del tipo de conversión, si bien el mismo deberá ser el que en su caso sea determinado para el aumento de capital por aportaciones dinerarias al que se hace referencia en el apartado 1.1 del presente DAR, siempre y cuando no supere el tipo de conversión máximo de 11,30 euros.

En virtud del acuerdo de la referida Junta General Ordinaria de Accionistas, el desembolso de cada nueva acción se realizará mediante la compensación de 51 préstamos suscritos por la Sociedad entre el 5 de marzo de 2021 y el 30 de abril con un número igual de prestamistas. Estos préstamos incluyen cláusulas relativas a que los mismos son necesaria y obligatoriamente convertibles en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos a un tipo de conversión máximo de 11,30 euros. El importe del principal de cada préstamo oscila entre 20.000 y 8.500.000 euros, ascendiendo el importe agregado de todos ellos a 18.839.840 euros. Los préstamos prevén un tipo de interés ordinario fijo del 5% anual, que se devenga desde la fecha de suscripción

de cada préstamo hasta la fecha en que se ejecute el aumento de capital por compensación de créditos.

Posteriormente, tal como fue publicado por la Sociedad mediante la correspondiente Información Privilegiada el 24 de junio de 2021, al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 7 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 23 de junio de 2021 acordó:

- Proceder a ejecutar el aumento de capital por compensación de créditos de manera simultánea a la finalización de la ejecución de la oferta pública de suscripción del aumento de capital por aportaciones dinerarias.
- Fijar el tipo de conversión al que ejecutar el aumento de capital por compensación de créditos en 11,30 euros, es decir, 10 euros de valor nominal, más 1,30 euros de prima por acción, en consideración al precio por acción de 11,30 euros fijado en el mismo Consejo de Administración para el aumento de capital por aportaciones dinerarias, así como en aplicación estricta y directa de lo previsto en los contratos de los préstamos y en los términos de la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas que establecía el tipo de conversión en un máximo de 11,30 euros por acción.

A su vez, el 24 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó declarar ejecutados y cerrados de forma incompleta:

- El Aumento de Capital Dinerario por un importe efectivo de 26.515.404,80 euros, mediante la emisión de 2.346.496 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una.
- El aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente DAR por un importe total efectivo de 18.898.425,10 euros, mediante la emisión de 1.672.427 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, con la conversión de 50 préstamos suscritos entre el 5 de marzo de 2021 y el 30 de abril de 2021 descritos en el apartado 2.1 anterior, es decir, todos los 51 préstamos suscritos ese periodo a excepción de 1 préstamo por importe de 150.000 euros que no ha sido objeto de compensación al no haberse llegado a materializar de manera efectiva el desembolso del mismo.

Se deja constancia de que, respecto a la cuantía de 18.947.602,61 euros resultante de la suma del principal agregado de los 50 préstamos objeto de conversión (18.689.840,00 euros) y los intereses devengados por los mismos (257.762,61 euros) hasta la fecha del acuerdo del Consejo de Administración de 24 de julio de 2021, sólo ha sido objeto de compensación el importe de 18.898.425,10 euros que corresponde en consecuencia con el importe total efectivo del aumento de capital por compensación de créditos indicado anteriormente, siendo la diferencia (i) la retención fiscal del 19% realizada por la Sociedad sobre los intereses devengados por los préstamos en aplicación

de la normativa fiscal vigente (48.974,90 euros), y (ii) el importe abonado en efectivo por la Sociedad a los titulares de los créditos objeto de la compensación para evitar fracciones (o picos) en el número de acciones adjudicadas (202, 61 euros).

El 26 de julio de 2021 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución del Aumento de Capital Dinerario y escritura pública relativa al aumento de capital por compensación de créditos ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, respectivamente con número 3.977 y 3.978 de su protocolo, que están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

El capital de la Sociedad después del Aumento de Capital Dinerario asciende a 80.647.160 euros, representado por 8.064.716 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una. Por tanto, tras el aumento de capital por compensación de créditos, el capital social resultante de la Sociedad ascenderá a 97.371.430 euros representado por 9.737.143 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una.

A los solos efectos de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, los créditos compensados se han considerado líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad en el momento de la ejecución y cierre del aumento de capital por compensación de créditos. En ese sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, junto con la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionista de fecha 7 de junio de 2021 se puso a disposición de los accionistas el correspondiente informe del Consejo de Administración y la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en relación con los créditos a compensar (adjuntos al presente DAR como Anexo II). Asimismo, para el otorgamiento de la escritura pública que documenta la ejecución y cierre del aumento de capital por compensación de créditos, se aprobó un complemento del informe del Consejo de Administración y el auditor de cuentas de la Sociedad emitió una certificación complementaria acreditando el carácter líquido, vencido y exigible en el momento de la ejecución de la totalidad del importe de los créditos que resultan objeto de compensación (adjuntos al presente DAR como Anexo III).

Copia autorizada o testimonio notarial de la referida escritura de aumento de capital por compensación de créditos se presentará en Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("IBERCLEAR") una vez inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con el objeto de que procedan a la inscripción de las nuevas acciones en cuenta a favor de sus titulares.

Así mismo, se presentará copia de la escritura referida en el párrafo anterior, junto con la demás documentación preceptiva, ante BME Growth, con el objeto de las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos puedan ser admitidas a negociación en BME Growth.

En ese sentido, la Sociedad se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para que el

procedimiento de incorporación a negociación de las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de crédito se realice con la máxima celeridad.

### **3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión**

La aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente DAR, al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, será suscrito en el momento de la ejecución de la ampliación.

### **3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.**

Los siguientes accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% en el capital de la Sociedad antes de la ejecución del Aumento de Capital Dinerario y el aumento de capital por compensación de créditos y los siguientes miembros del Consejo de Administración son los que han suscrito acciones en el aumento de capital por compensación de créditos, de acuerdo con el siguiente detalle:

- D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla (Consejero) un total de 8.980 acciones.
- Bikiak Capital, S.L. (participada en un 100% por el Presidente del Consejo de Administración, D. Pedro Luis Michelena Izquierdo) un total de 17.961 acciones.
- Penja Strategy, S.L. (participada indirectamente en un 67,017% por el Consejero, D. Pedro Luis Uriarte Santamarina, e indirectamente en un 7,197% por el Consejero, Jon Uriarte Uranga) un total de 134.296 acciones.

### **3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.**

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos están denominadas en euros, tienen un valor nominal de 10,00 euros y una prima de emisión de 1,30 euros, así como son acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que figuran ya incorporadas a negociación en BME Growth.

Asimismo, las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable se atribuirá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“IBERCLEAR”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus Entidades Participantes.

Las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir del 26 de julio de 2021, la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documenta la ejecución de dicho aumento de capital

Por otra parte, los titulares de las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos se han obligado respecto a la Sociedad, la Gestora y los Inversores Iniciales (conforme dicho término se define más adelante) a ejercitar los derechos de voto en todas las reuniones de la Junta General de Accionistas de la Sociedad de forma favorable a la adopción de los acuerdos siguientes (al igual que se obligaron los accionistas de la Sociedad a la fecha del DIIM, tal y como se indica en el apartado 3.5 del mismo):

- (i) la designación de al menos dos (2) miembros del Consejo de Administración de entre los candidatos propuestos a instancias de la Gestora;
- (ii) la designación de al menos tres (3) miembros del Consejo de Administración de entre los candidatos propuestos por All Iron Portfolio 2017, S.L., Ander Michelena Llorente, Langarica, S.A. y Derlian, S.L. (los “Inversores Iniciales”);
- (iii) la designación de candidatos de entre los que pudieran ser propuestos por los estantes accionistas de la Sociedad distintos de los Inversores Iniciales, atendiendo a su participación accionarial individual o agrupada, hasta completar el número de consejeros de la Sociedad una vez designados los referidos en los apartados (i) y (ii) anteriores.

Los referidos compromisos a efectos del ejercicio de los derechos de voto serán eficaces desde la fecha en que se produzca la incorporación de las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos en BME Growth. En todo caso, queda entendido que los referidos compromisos a efectos del ejercicio de los derechos de voto se mantendrán en vigor y serán exigibles respecto a estos accionistas en tanto ostenten tal condición y respecto de las acciones de la Sociedad de las que en cada momento sea titular, sin que en ningún caso los referidos compromisos (i) supongan la asunción de limitación o restricción alguna para la transmisión o adquisición de acciones de la Sociedad; ni (ii) constituyan o puedan entenderse como pacto o actuación concertada de los aquí firmantes en relación con la gestión o administración de la Sociedad.

**3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.**

Las acciones que se emitan en virtud del aumento de capital objeto del presente DAR podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

**4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.**

No aplica.

**5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.**

**5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

ALL IRON designó con fecha 22 de junio de 2020 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular BME Growth 1/2020. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

**5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.**

Se adjunta como Anexo II al presente DAR el informe especial realizado por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., con domicilio social en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid,

acreditando que el informe preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar. Asimismo, se adjunta como Anexo III a este DAR la certificación complementaria del auditor acreditando el carácter líquido, vencido y exigible en la fecha de ejecución de la totalidad de créditos que resultan objeto de compensación, sirviéndose como base para su emisión del complemento del informe preparado por el Consejo de Administración. Este informe especial y la certificación complementaria han sido preparados únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

### **5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME GROWTH**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación de las acciones en BME Growth.

- i. Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, S.L.P., con N.I.F. B59942110 y domicilio social en Avenida Diagonal 191, 08018 Barcelona, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación al aumento de capital por compensación de créditos.
- ii. Banco de Sabadell, S.A. con C.I.F. A-08000143 y domicilio en Avenida Óscar Esplá, 37, 03007 Alicante, como entidad agente.

**ANEXO I. Cuentas anuales individual y consolidada de la Sociedad del ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría.**

---

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

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



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

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

---

### Opinión

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

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

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

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

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

### Nuestra respuesta

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

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

---

## Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

51092606S  
FERNANDO  
GONZALEZ (R:  
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S  
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)  
DN: cn=51092606S FERNANDO  
GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,  
o=ERNST & YOUNG SL,  
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com  
Fecha: 2021.04.05 17:29:32 +0200

---

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

5 de abril de 2021

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

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

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

(Expresado en euros)

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

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

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

(Expresado en euros)

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

(\*) Saldos no auditados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. Directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Dwow Hostelier S.L.U.	María de Molina 54, 28006, Madrid	(*)	All Iron RE I Socimi S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro
Tordai es Tarsai Szolgálató KFT	1082 Budapest, Kisfaludy utca 3. 3. em. 5.	(*)	All Iron RE I Socimi S.A.	100%	No auditada	Integración global	HUF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.1 Régimen SOCIMI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

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

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

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

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

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

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

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Imagen fiel**

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

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

## **2.3 Comparación de la información**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Integración global

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

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

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

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

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

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

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

**3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Arrendamientos**

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

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

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

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

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

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

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

#### *El Grupo como arrendador*

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

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

### **4.3 Activos financieros**

#### *Reconocimiento inicial y valoración*

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

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

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

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

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

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

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

#### Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

#### Cancelación

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

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

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

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

#### Intereses recibidos de activos financieros

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

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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

#### **4.4 Pasivos financieros**

##### Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

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

#### Valoración posterior

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

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

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

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

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

#### **Préstamos y créditos**

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

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

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

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

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

#### Cancelación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.11 Acciones propias**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No existe un plan de remuneración a consejeros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 6).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2020:

Ejercicio 2020	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)					
	31/12/20	33.110.000	-	-	33.110.000
	31/12/20	49.217.183	-	-	49.217.183

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

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2019:

Ejercicio 2019	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)					
	31/12/19	9.360.000	-	-	9.360.000
	31/12/19	62.366.450	-	-	62.366.450

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente, Savills Aguirre Newman, de acuerdo con los estándares de valoración basados en la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes similares características y ubicaciones. Adicionalmente, en dicho informe el valorador hace referencia en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

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

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

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

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

Resultado diluido por acción

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

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

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

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

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

El 28 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante realizó la compraventa del 100% de las acciones de la sociedad Dwow por un importe de 3.200 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

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

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

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

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

**Adquisición de Tordai es Tarsai**

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

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

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

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

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

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

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

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

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

(\*\*) Hotel en desarrollo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente, Savills Aguirre Newman, de acuerdo con los estándares de valoración de acuerdo con los estándares de valoración de acuerdo a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

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

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

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

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

<b>31 de diciembre de 2020</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	3.850.000	3.970.000	3.750.000
Koisi Hostel	5.260.000	5.380.000	5.150.000
Aparthotel Gasteiz	24.000.000	24.570.000	23.470.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>33.110.000</b>	<b>33.920.000</b>	<b>32.370.000</b>
Edificio Valencia	28.790.000	29.710.000	27.940.000
Edificio Córdoba	1.420.000	1.490.000	1.360.000
Apartamentos Alameda de Recalde	1.970.000	2.040.000	1.900.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	1.040.000	1.070.000	1.020.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>33.220.000</b>	<b>34.310.000</b>	<b>32.220.000</b>

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

<b>31 de diciembre de 2019</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	3.870.000	3.990.000	3.760.000
Koisi Hostel	5.490.000	5.610.000	5.370.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>9.360.000</b>	<b>9.600.000</b>	<b>9.130.000</b>
Aparthotel Gasteiz	16.700.000	17.200.000	16.230.000
Edificio Valencia	27.890.000	28.800.000	27.050.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>44.590.000</b>	<b>46.000.000</b>	<b>43.280.000</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>31 de diciembre de 2020</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	3.850.000	4.010.000	3.710.000
Koisi Hostel	5.260.000	5.460.000	5.060.000
Aparthotel Gasteiz	24.000.000	24.960.000	23.090.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>33.110.000</b>	<b>34.430.000</b>	<b>31.860.000</b>
Edificio Valencia	28.790.000	30.240.000	27.400.000
Edificio Córdoba	1.420.000	1.540.000	1.310.000
Apartamentos Alameda de Recalde	1.970.000	2.070.000	1.870.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	1.040.000	1.100.000	990.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>33.220.000</b>	<b>34.950.000</b>	<b>31.570.000</b>

<b>31 de diciembre de 2019</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	3.870.000	4.020.000	3.720.000
Koisi Hostel	5.490.000	5.690.000	5.290.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>9.360.000</b>	<b>9.710.000</b>	<b>9.010.000</b>
Aparthotel Gasteiz	16.700.000	17.510.000	15.910.000
Edificio Valencia	27.890.000	29.280.000	26.570.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>44.590.000</b>	<b>46.790.000</b>	<b>42.480.000</b>

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

**6.1 Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****7. ACTIVOS FINANCIEROS**

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Préstamos y partidas a cobrar	-	59.500	216.253	190.348	216.253	249.848
	-	59.500	216.253	190.348	216.253	249.848
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.231.187	2.155.830	2.231.187	2.155.830
	-	-	2.231.187	2.155.830	2.231.187	2.155.830
<b>TOTAL</b>	-	<b>59.500</b>	<b>2.447.440</b>	<b>2.346.178</b>	<b>2.447.440</b>	<b>2.405.678</b>

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

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

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

**7.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

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

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

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

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

**8. EXISTENCIAS**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

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

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

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

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

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

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2020 es 8.080.026 euros (6.425.031 euros a 31 de diciembre de 2019). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

#### **10. PATRIMONIO NETO**

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

##### **10.1 Capital**

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Datos notificados al Mercado.

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

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

**10.2 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 31/12/2019</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>Otras variaciones</b>	<b>Saldo a 31/12/2020</b>
Reserva legal	2.193	-	-	-	2.193
Otras reservas	-	-	5.843	-	5.843
Reservas de sociedades consolidadas	-	-	-	-	-
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	695.494	7.062.606		(19.010)	7.739.090
<b>TOTAL</b>	<b>697.687</b>				<b>7.747.126</b>

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>
Reserva legal	2.193		2.193
Reservas de sociedades consolidadas			
Reservas voluntarias	-		-
Resultados de ejercicios anteriores	(1.087)	696.579	695.494
<b>TOTAL</b>	<b>1.106</b>	<b>696.579</b>	<b>697.687</b>

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

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

#### Reserva legal

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

#### **10.3 Acciones propias**

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

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

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

#### **10.4 Diferencias de conversión**

El aumento de las diferencias de conversión en el primer semestre de 2020 corresponde al incremento del tipo de cambio del Forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente Tordai), al convertir a moneda de presentación de la sociedad dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las inversiones inmobiliarias que ostenta la sociedad dependiente (Nota 6).

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

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

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

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

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

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

**11.1 Deudas con entidades de crédito**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 5 de septiembre de 2019 la Sociedad dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Valencia, con Banco Santander por importe máximo de 17.500.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 12.500.000 euros, quedando pendientes de entrega los restantes 5.000.000 euros condicionados a la obtención de licencia de obra y de ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 5 de marzo de 2022, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas trimestrales siendo la última amortización por importe del 50% del principal dispuesto pendiente de amortización en vigor el 5 de marzo de 2022. El tipo de interés aplicable es de un 2.40%.

El 31 de marzo de 2016 la Sociedad dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con Luzaro Establecimiento Financiero de crédito Sociedad Anónima por un importe de 425.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 0,4% sobre Euribor. Este préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2020.

El 13 de octubre de 2016 la Sociedad dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con Luzaro Establecimiento Financiero de crédito Sociedad Anónima por un importe de 75.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 0,4% sobre Euribor. Este préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2020.

El 1 de febrero de 2018 la Sociedad dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en San Sebastián con CaixaBank por un importe de 200.000 euros. El tipo de interés aplicable es de un 2% sobre Euribor. Este préstamo fue cancelado durante el ejercicio 2020

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

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

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

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

**11.2 Otros pasivos financieros**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

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

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

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

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

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

(\*) Saldos no auditados (Nota 2.1)

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

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

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

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

**12.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Euros)	2020	2019
Nacional	1.318.118	1.216.201
Hungría	47.900	34.594
<b>TOTAL</b>	<b>1.366.018</b>	<b>1.250.795</b>

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

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

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

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>EJERCICIO 2020</b>					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EJERCICIO 2019</b>					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	-	5	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>

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

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

**13.3 Servicios exteriores**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

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

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

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

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

**14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****14.1 Entidades vinculadas**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
All Iron RE Gestión, S.L.	Sociedad gestora
All Iron Rentals, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Heriz, S.L.	Otras partes vinculadas

**14.2 Transacciones con partes vinculadas**

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

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

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

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

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

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

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

#### **14.2 Administradores y alta dirección**

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

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

No ha habido remuneraciones al consejo de administración.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 8,3 millones de euros (7,4 millones en 2019), siendo la tesorería de 8,1 millones de euros (6,4 millones en 2019), por lo que el Grupo dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 77% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (68% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020****16. OTRA INFORMACIÓN****16.1 Honorarios de auditoría**

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

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

**16.2 Información sobre medioambiente**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

El día 12 de febrero de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 9,8 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.758 m<sup>2</sup> y está distribuido en dos edificios de 4 plantas cada uno y con acceso desde las calles Albareda y Rosario, respectivamente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con un patio interior y un sótano con plazas de aparcamiento.

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

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

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

### **Informe de Gestión Consolidado**

**correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

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

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

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

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

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

### **Informe de Gestión Consolidado**

**correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

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

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

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

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

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

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

### **Informe de Gestión Consolidado**

**correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

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

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

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

### **Acciones propias**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Hechos posteriores**

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

Cabe destacar que el 12 de febrero de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 9,8 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.758 m<sup>2</sup> y está distribuido en dos edificios de 4 plantas cada uno y con acceso desde las calles Albareda y Rosario, respectivamente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con un patio interior y un sótano con plazas de aparcamiento.

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

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

-

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

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

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 31 de marzo de 2021, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 de All Iron RE I Socimi, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:  
*Pedro Michelena*  
89C8F6E62987471...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo  
Presidente del Consejo de Administración

DocuSigned by:  
*A. Michelena*  
8E960BD4094B4AE...

D. Ander Michelena Llorente  
Secretario del Consejo

DocuSigned by:  
*Pedro Luis Uriarte*  
5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamaría

DocuSigned by:  
*Jon Uriarte*  
937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:  
*Luis Antonio Uranga*  
7DCA8956786A4C6...

D. Luis Antonio Uranga Otaegui

DocuSigned by:  
*Eloy García-Borreguero*  
DBD37B6DA70942A...

D. Eloy García-Borreguero Melero

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

D. Ignacio Diezhandino

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

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



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

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

---

### Opinión

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

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

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

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

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

---

### Nuestra respuesta

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

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

---

## Otra información: Informe de gestión

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

51092606S  
**FERNANDO  
GONZALEZ (R:  
B78970506)**

Firmado digitalmente por 51092606S  
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)  
DN: cn=51092606S FERNANDO  
GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,  
o=ERNST & YOUNG SL,  
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com  
Fecha: 2021.04.05 17:29:47 +02'00'

---

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

5 de abril de 2021

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

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

## ÍNDICE

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

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

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

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

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

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

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

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

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

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

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

**B) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro, la cual corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

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

- Comisión de gestión: Será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad.
- Comisión por desempeño: Será un importe equivalente al mayor entre:
  - a) 10% de *carry* con Full Catch up de los activos en rentabilidad de la Sociedad cuando en su conjunto superen el 5% de rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (*Equity*) realizada en dichos activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos, incluso cuando dichos activos no estén en explotación.  
  
Por tanto, la Sociedad obtendría en primer lugar hasta el 5% de rentabilidad sobre la inversión en capital de todos los activos en rentabilidad y, a partir de que la Sociedad haya obtenido dicho 5% de rentabilidad, el Gestor percibiría el exceso sobre el 5% hasta que el Gestor haya obtenido un 10% del total de la rentabilidad de la inversión en capital (incluyendo el 5% inicial), y, una vez obtenido el 10%, el exceso de rentabilidad se distribuiría en una proporción de 90% para la Sociedad y 10% para el Gestor. Es decir, el primer 5% de rentabilidad se quedaría en la Sociedad, el 0,56% siguiente se asignaría al Gestor, y el exceso sobre el 5,56% se repartiría 90%/10% entre Sociedad y Gestor.
  - b) 20% de *carry* con full Catch up de todos los activos en cartera con un Hurdle del 5% sobre rentabilidad distribuible sobre la inversión en capital (*Equity*) realizada en todos los activos, incluyendo la rentabilidad obtenida en caso de venta de activos. Y un 30% de *carry* a partir del 8% de rentabilidad.

#### **1.1 Régimen SOCIMI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

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

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

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

### **2.2 Imagen fiel**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Impuesto sobre beneficios*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos**

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

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

**4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

**4.1 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<b>Años de vida útil</b>
Construcciones	50 años
Mobiliario	5 años

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

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

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

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

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

**4.3 Arrendamientos**

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

Sociedad como arrendador

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

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

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

#### 4.4 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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

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

##### Cancelación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Intereses recibidos de activos financieros

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

#### **4.5 Deterioro del valor de los activos financieros**

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

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

#### Instrumentos de deuda

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

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

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

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

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

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

#### Instrumentos de patrimonio

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

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

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

## **4.6 Pasivos financieros**

### Clasificación y valoración

#### *Débitos y partidas a pagar*

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

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

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

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

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

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

**Cancelación**

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

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

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

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

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

**4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

**4.8 Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.15 Transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

**5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(\*\*) En desarrollo.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Inversiones en empresas del grupo y asociadas*

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

Las inversiones financieras en empresas del grupo, se componen:

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

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

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

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

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

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

*Deterioro de las inversiones en empresas del grupo*

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

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

*Fianzas entregadas y pagos anticipados*

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

*Otros activos financieros:*

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

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

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

*Créditos a empresas del grupo*

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

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

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

Clientes por ventas y prestación de servicios

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

Deudores varios

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

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

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

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cuentas corrientes a la vista	5.049.556	5.936.489
	<b>5.049.556</b>	<b>5.936.489</b>

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

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Datos notificados al Mercado.

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

<b>Accionista</b>	<b>%</b>
Langarica, S.A.	9,8%
ALL IRON PORTFOLIO 2017, S.L.	8,3%
Ander Michelena	8,3%
Markline Limited	7,8%
Resto de accionistas	65,8%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

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

**8.2 Reservas**Reserva legal

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

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

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

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

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

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

**9. PASIVOS FINANCIEROS**

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

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

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

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

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

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

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

**9.1 Deudas con entidades de crédito**

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

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

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

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

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

El 5 de septiembre de 2019 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Valencia, con Banco Santander por importe máximo de 17.500.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se le ha concedido a la Sociedad un importe de 12.500.000 euros, quedando pendientes de entrega los restantes 5.000.000 euros condicionados a la obtención de licencia de obra y de ejecución de las obras en el edificio, así como a futuras ampliaciones de capital y otras condiciones. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 5 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual será satisfecha en cuotas mensuales siendo la última amortización por importe de 12.500.000 euros pagadera al vencimiento. El tipo de interés aplicable es de un 2.40%.

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

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

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

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

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

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

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

**9.2 Derivados y otros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades**

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

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

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2019</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(906.289)	(906.289)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	(906.289)	(906.289)
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			(906.289)
<b>Base imponible Régimen SOCIMI</b>			(906.289)

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es del 0%.

**EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012**

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Existen reservas por importe de 2.193 euros. Estas reservas fueron dotadas a reserva legal como distribución del resultado de 2018, en el que se llevó el 10% de dicho resultado a reserva legal tal y como establece la Ley de Sociedades de Capital.

Además, existen reservas por importe de 5.843 euros que surgen como consecuencias de las operaciones de autocartera comentadas en la Nota 8.3.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Año	Importe	Tipo gravamen
2020	-	0%
	-	

Año	Importe	Tipo gravamen
2019	-	0%
	-	

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

- e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien de naturaleza urbana para arrendamiento
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
3	05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
4	15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
5	11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob	Sí

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento regimen Socimi
Tordai es Tarsai KFT	19/02/2019	No acogida
Dwow Hostelier S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

- f) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% al que hace referencia la ley son los siguientes:

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien de naturaleza urbana para arrendamiento
1	26/03/2018	C/ Matilde Landa, 22	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
2	28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
3	05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
4	15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
5	11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob	Sí

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento regimen Socimi
Tordai es Tarsai KFT	19/02/2019	No acogida
Dwow Hostelier S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

- g) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial.

**10.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	2020			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias		Saldo final
		Patrimonio neto		
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	<b>362</b>			
(Euros)	2019			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias		Saldo final
		Patrimonio neto		

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	<b>362</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>362</b>

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe total de 1.450 euros en ambos años generadas en el ejercicio 2017. La Sociedad tiene activadas dichas bases imponibles negativas al haber sido generadas antes del acogimiento al Régimen de SOCIMI.

**11. INGRESOS Y GASTOS****11.1 Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución de los ingresos de explotación de la Sociedad por categorías de actividades es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingresos por arrendamiento	1.154.118	500.686
	<b>1.154.118</b>	<b>500.686</b>

La totalidad de los ingresos correspondientes al 31 de diciembre de 2020 han sido realizados en el territorio nacional.

**11.2 Servicios Exteriores**

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arrendamientos y canones	-	2.800
Reparaciones y conservación	60.776	23.539
Servicios profesionales independientes	1.899.547	3.174.410
Transportes	-	-
Primas de seguros	27.662	27.366
Servicios bancarios y similares	2.423	702.446
Publicidad y propaganda	-	2.926
Suministros y otros servicios	959.553	135.617
	<b>2.949.961</b>	<b>4.069.104</b>

Dentro de la clasificación de gastos de servicios exteriores se encuentran recogidos 1.464.247 euros que han sido activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (2.733.816 en el ejercicio 2019) (Nota 5).

Adicionalmente en suministros y otros servicios se encuentran registradas las comisiones de gestión de la Sociedad Gestora, All Iron RE Gestión, S.L. por importe de 671 miles de euros (321 miles de euros en el ejercicio 2019) (Nota 1).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****11.3 Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intereses por deudas con terceros		
Otros gastos financieros	373	5.567
Préstamos con entidades de crédito (Nota 10.1)	592.033	342.076
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(442.988)	(111.601)
	<b>149.418</b>	<b>236.042</b>

**11.4 Ingresos financieros**

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingresos financieros		
Por deudas con terceros	7.092	10.909
Por deudas con empresas del grupo	81.426	21.038
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	230.182	-
	<b>318.700</b>	<b>31.947</b>

A 31 de diciembre de 2020 Ingresos financieros recoge, en su mayoría, intereses devengados y no cobrados de préstamos concedidos a Dwow Hostelier, S.L.U. y a Tordai es Tarsai, KFT (Nota 13). Adicionalmente, se ha percibido un dividendo de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. por importe de 230.182 euros (Nota 13).

**11.5 Diferencias de cambio**

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>De saldos vivos pendientes de vencimiento</b>		
Créditos con empresas del grupo (nota 13)	(157.309)	-
	<b>(157.309)</b>	<b>-</b>

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con créditos concedidos a empresas del grupo en forintos húngaros (nota 13).

**12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>Ingresos</b>		<b>Gastos</b>		<b>Neto</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arrendamientos (Nota 6)	84.000	-	-	-	84.000	-
Contrato de operación	-	-	(147.972)	(85.000)	(147.972)	(85.000)
Contrato de gestión	-	-	(671.728)	(320.991)	(671.728)	(320.991)
Ingresos por intereses	81.426	21.038	-	-	81.426	21.038
<b>TOTAL</b>	<b>165.426</b>	<b>21.038</b>	<b>(819.700)</b>	<b>(405.991)</b>	<b>(654.274)</b>	<b>(384.953)</b>

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

La Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en 2020 por importe neto de 63.972 euros en concepto arrendamientos de las azoteas de Vitoria, con la sociedad AI Rentals Gasteiz 45, S.L, y trabajos de gestión de activo y negociación de contratos de inquilinos del edificio de Valencia con la sociedad All Iron Rentals, S.L. Las sociedades AI Rentals Gasteiz 45, S.L. y All Iron Rentals, S.L. no forman parte del grupo de All Iron RE I Socimi, S.A.

Se han realizado también transacciones con empresas vinculadas por importe de 671.728 euros en concepto de contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestion, S.L. Esta Sociedad no forma parte del grupo de All Iron RE I Socimi.

Los ingresos por intereses corresponden con préstamos concedidos a empresas del grupo. Ver Nota 13.

Las transacciones realizadas con partes vinculadas se han hecho a precio de mercado.

#### **12.1 Administradores**

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene saldos con los administradores, ni ha concedido retribución alguna a los mismos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene ningún compromiso en materia de pensiones o de seguros de vida respecto a los administradores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en dichos ejercicios.

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), a continuación se indican las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad comunicadas por los administradores de la misma:

Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente son partes vinculadas a las sociedades All Iron Rentals, S.L. y AI Rentals Gasteiz 45, S.L., sociedades con la que se han realizado trabajos de operación de activos y con los que se disponen contratos de arrendamiento a 31 de diciembre de 2020..

Asimismo, la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con fecha 20 de marzo de 2019 con All Iron RE Gestión, S.L., sociedad respecto de la que Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente tienen la consideración de partes vinculadas.

Finalmente, se hace constar que Pedro Luis Uriarte Santamarina y Pedro Luis Michelena Izquierdo tienen la consideración de personas vinculadas respecto de Jon Uriarte Uranga y Ander Michelena Llorente, respectivamente.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****13. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO**

Los saldos mantenidos por la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

Sociedad	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Tordai es Tarsai KFT	-	3.361.078	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	591.041	-	-
<b>Total</b>		<b>3.952.119</b>		

Los saldos que mantenía la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2019 se detallan a continuación:

Sociedad	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Tordai es Tarsai KFT	2.595.875	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.595.875</b>			

Durante el ejercicio 2020 se han formalizado dos nuevos préstamos con la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. que suman un importe total de 582 miles de euros. Ambos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio 2020 de 8,8 miles de euros. Dichos intereses no han sido cobrados.

En el ejercicio de 2020 la Sociedad Tordai es Tarsai KFT ha dispuesto de 895 miles de euros adicionales del préstamo concedido en euros. A 31 de diciembre de 2020 el valor del préstamo en euros concedido a Tordai es Tarsai KFT asciende a 2.029 miles de euros. Adicionalmente, Tordai es Tarsai KFT dispone de préstamos con la Sociedad en forintos húngaros con un valor a 31 de diciembre de 2020 de 1.332 miles de euros, los cuales han generado unas diferencias de cambio en el ejercicio de 2020 por importe de 157 miles de euros. Todos estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio de 72,6 miles de euros (21 miles de euros en 2019). Los intereses no han sido cobrados, ya que se han capitalizado. Ver Nota 14

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo durante el ejercicio 2020 se detallan a continuación:

Sociedad	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Tordai es Tarsai KFT	-	72.624	-
Dwow Hostelier SLU	-	8.802	230.182
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>81.426</b>	<b>230.182</b>

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad percibió 230 miles de euros en concepto de dividendos de la sociedad del grupo Dwow Hostelier.

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo durante el ejercicio 2019 se detallan a continuación:

Sociedad	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Tordai es Tarsai KFT	-	21.038	-
Dwow Hostelier SLU	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>21.038</b>	<b>-</b>

**14. MONEDA EXTRANJERA**

El importe de los activos y pasivos valorados denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

2020	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Moneda				
Forintos húngaros	-	1.332.115	-	-

  

2019	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Moneda				
Forintos húngaros	1.460.533	-	-	-

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

El importe de las transacciones denominadas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son las siguientes:

2020	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Moneda			
Forintos húngaros	-	32.158	-

  

2019	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Moneda			
Forintos húngaros	-	14.152	-

## 15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera la Sociedad vienen determinadas, fundamentalmente, por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 9 millones de euros (6,6 millones en 2019), siendo la tesorería de 5 millones de euros (5,9 millones en 2019), por lo que la Sociedad dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

- d) Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 70% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (70% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

**16. OTRA INFORMACIÓN****16.1 Estructura del personal**

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha habido personas empleadas por la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene un consejo de administración compuesto por 7 personas físicas (7 hombres) y una persona jurídica. A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía 5 administradores solidarios (5 hombres).

**16.2 Honorarios de auditoría**

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Servicios de auditoría	28.000	28.000
Otros servicios de verificación contable	-	3.400
	<b>28.000</b>	<b>31.400</b>

**16.3 Información sobre medioambiente**

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

**16.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

De acuerdo con la Ley 15/2010 de 5 de julio, se establece un plazo máximo de pago de 60 días por parte de las empresas para el pago a los proveedores.

Con fecha 2 de febrero de 2016 se publicó la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la cual se esclarece la información a divulgar en virtud de la Ley 15/2010.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

En cumplimiento de la Ley 15/2010 y la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se suministra la siguiente información a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	<b>2020 (días)</b>	<b>2019 (días)</b>
Periodo medio de pago a proveedores	25	33
Ratio de operaciones pagadas	23	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	40	45
Total pagos realizados	10.363.543	3.370.570
Total pagos pendientes	1.370.933	1.401.332

**17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

El día 12 de febrero de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 9,8 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.758 m<sup>2</sup> y está distribuido en dos edificios de 4 plantas cada uno y con acceso desde las calles Albareda y Rosario, respectivamente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con un patio interior y un sótano con plazas de aparcamiento.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 50 serviced apartments destinados a alojamiento corta y media estancia. Esta adquisición supone la entrada de All Iron RE I Socimi en Sevilla.

La perfección del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de varias condiciones suspensivas.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

#### **Evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 57 millones de euros a 31 de diciembre de 2020 (51 millones de euros a 31 de diciembre de 2019), tras la realización de una ampliación de capital durante el primer semestre de 2020 por valor de, aproximadamente, 6 millones de euros. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía, y el grupo de "Inversores Iniciales", que suma casi el 30% del capital, mantiene un firme compromiso con el proyecto en el largo plazo.

En el ejercicio 2020, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto negativo de 346 miles de euros (resultado negativo de 906 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) debido a los gastos de explotación incurridos en las obras de construcción, mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad, así como al hecho de que durante 2020 únicamente en torno al 6% de la cartera se encontraba en disposición, encontrándose el restante aproximadamente 90% en construcción o desarrollo. Destacar que solamente uno de sus activos, el edificio de Matilde Landa 22 de Madrid ha estado en explotación durante el ejercicio de 2020, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2020 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 60 millones de euros (49 millones de euros a 31 de diciembre de 2019), un incremento de 11 millones de euros como consecuencia de la inversión en las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad:

- Matilde Landa, Madrid: Edificio arrendado íntegramente a un tercero que explota el edificio como apartamentos turísticos. El inmueble ha generado durante 2020 unos ingresos de 205 miles de euros. El valor de mercado de este edificio a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 3,85 millones de euros (3,87 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality (previamente denominado All Iron Rentals, S.L.) para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 24,00 millones de euros (16,70 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Avenida del Oeste, Valencia: Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. La Compañía se encuentra en proceso de obtener la licencia de construcción con el objetivo de dar comienzo a las obras de rehabilitación en 2021 para convertirlo en un complejo de apartahoteles, una vez hayan vencido los contratos de arrendamiento pendientes. Durante el año 2020, mientras se continúa en el proceso de obtención de la licencia de construcción, el inmueble ha continuado siendo arrendado como oficinas y ha generado un ingreso de 865 miles de euros. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 28,79 millones de euros (27,89 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su apertura está prevista para el inicio del segundo trimestre de 2021. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 1,97 millones de euros (0,78 millones a 31 de diciembre de 2019).
- Calle Gasteiz, Bilbao: Solar en el barrio de Bilbao la Vieja adquirido en junio de 2020. Su apertura está prevista para el inicio del segundo trimestre de 2021 con el objetivo de construir un edificio de apartamentos turísticos. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 1,04 millones de euros.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Al 31 de diciembre de 2020, la ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 29% (25% al 31 de diciembre de 2019), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

El principal objetivo de All Iron RE I Socimi para los próximos meses consiste en continuar con los procesos de rehabilitación de los inmuebles en fase desarrollo y continuar con su fase de expansión mediante la adquisición de varios inmuebles así como el análisis de potenciales adquisiciones para complementar la cartera existente.

### **Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Compañía**

Los factores de riesgo que pueden afectar a la Compañía, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Compañía proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Compañía gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Compañía no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 9 millones de euros (fondo de maniobra positivo de 6,6 millones de euros al 31 de diciembre de 2019), siendo la tesorería de 5 millones de euros (5,9 millones de euros al 31 de diciembre de 2019), por lo que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** La Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado hotelero por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles renegociaciones. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente, un 70% de la deuda (70% de la deuda al 31 de diciembre de 2019) que mantiene la Compañía con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo. El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor. Los administradores consideran que este riesgo es moderado.

### **Actividad en materia de investigación y desarrollo**

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

#### **Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2020 All Iron RE I Socimi cuenta con 5.589 acciones en autocartera valoradas a 10,16 euros cada acción. La compra-venta de acciones propias ha supuesto un impacto de 5.843 euros en el patrimonio neto de la sociedad. Al 31 de diciembre de 2019 All Iron RE I Socimi no contaba con acciones propias.

#### **Periodo medio de pago a proveedores**

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 25 días (31 días al 31 de diciembre de 2019).

#### **Uso de instrumentos financieros**

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

#### **Hechos posteriores**

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

Cabe destacar que el 12 de febrero de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble en Sevilla por importe de 9,8 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.758 m<sup>2</sup> y está distribuido en dos edificios de 4 plantas cada uno y con acceso desde las calles Albareda y Rosario, respectivamente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con un patio interior y un sótano con plazas de aparcamiento.

El proyecto prevé la construcción de un complejo con cerca de 50 *serviced apartments* destinados a alojamiento corta y media estancia. Esta adquisición supone la entrada de All Iron RE I Socimi en Sevilla.

La perfección del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de varias condiciones suspensivas.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**

**Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020**

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 31 de marzo de 2021, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 de All Iron RE I Socimi, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:  
*Pedro Michelena*  
89C8F6E62987471...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo  
Presidente del Consejo de Administración

DocuSigned by:  
*A. Michelena*  
8E960BD4094B4AE...

D. Ander Michelena Llorente  
Secretario del Consejo

DocuSigned by:  
*Pedro Luis Uriarte*  
5BA3ECT7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamaría

DocuSigned by:  
*Jon Uriarte*  
937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:  
*Luis Antonio Uranga*  
7DCA8956786A4C6...

D. Luis Antonio Uranga Otaegui

DocuSigned by:  
*Eloy García*  
DBD37B6DA70942A...

D. Eloy García-Borreguero Melero

DocuSigned by:  
*Ignacio Diezhandino Díaz de Isla*  
F7E1EDF1B475473...

D. Ignacio Diezhandino

**ANEXO II. Informe especial elaborado por el auditor de la Sociedad e informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre el aumento de capital por compensación de créditos.**

---

01/2021



Informe Especial sobre Aumento de Capital por  
Compensación de Créditos, Supuesto Previsto en el  
Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de  
Sociedades de Capital

ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A.





Ernst & Young, S.L.  
Centro de Negocios Euzkadi 2, Mirasol, 45  
20002 Madrid

Tel: +34 91 480 1000  
Fax: +34 91 5 92 7 338  
ey.com

## INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en un importe máximo de 19.449.860 euros por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 6 de mayo de 2021, y que se presenta en el "Informe que presenta el Consejo de Administración de la Sociedad a los efectos previstos en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el acuerdo a que se refiere el punto cuarto del orden del día de la Junta General Ordinaria de accionistas" adjunto. Las cantidades recogidas en dicho informe tienen la consideración de importes máximos de conversión, de tal forma que, según la ejecución que finalmente se lleve a cabo por el Consejo de Administración, las cifras finales, serán, en todo caso, como máximo la cuantía concreta de los contratos de préstamo que los prestamistas acuerden convertir.

Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, sean líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no sea superior a cinco años.

A la fecha de este informe los citados créditos no satisfacen el requisito de ser al menos en un 25% líquidos, vencidos y exigibles. No obstante, el Consejo de Administración de ALL IRON SOCIMI RE I, SOCIMI, S.A., de fecha 6 de mayo de 2021 ha confirmado que, en la fecha en la que decida ejecutar el aumento de capital al amparo de la delegación de facultades prevista en el acuerdo de aumento de capital, el importe de los créditos destinados a la suscripción del mismo, cumplirá las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad previstas en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración de la Sociedad ofrece la información adecuada respecto a los créditos que servirán de compensación para el aumento de capital de ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de este informe no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital tal y como se indica en el párrafo anterior.

Adicionalmente, y para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en la fecha en que se vaya a ejecutar el aumento de capital de ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A., emitiremos una nueva certificación complementaria en la que se acredite, en su caso, si a dicha fecha los créditos a compensar son líquidos vencidos y exigibles al menos en un 25%, y si el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Informe Especial sobre el aumento de capital de ALL IRON RE I, SOCIMI, S.A. emitido por Ernst & Young, S.L. el 11 de mayo de 2021. Este informe es un documento confidencial y puede estar sujeto a restricciones de acceso. No debe ser distribuido fuera del ámbito de su destinatario. Toda reproducción o uso no autorizado puede ser sancionado. Este informe no constituye una oferta de inversión ni una recomendación de compra o venta de valores. El contenido de este informe puede ser modificado sin previo aviso. Este informe es válido únicamente para el propósito que se indica en el título. Este informe es un documento confidencial y puede estar sujeto a restricciones de acceso. No debe ser distribuido fuera del ámbito de su destinatario. Toda reproducción o uso no autorizado puede ser sancionado. Este informe no constituye una oferta de inversión ni una recomendación de compra o venta de valores. El contenido de este informe puede ser modificado sin previo aviso. Este informe es válido únicamente para el propósito que se indica en el título.

01/2021



01/21/06509



Building a better working world

2

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Este Informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/06509 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506) Firma electrónica por el notario FERNANDO GONZALEZ DE LA HAZA, Notario de Madrid, inscrita en el Registro de Censores Jurados de Cuentas de España nº 01/21/06509

Fernando González Cuervo

6 de mayo de 2021

**INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD A LOS EFECTOS PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 286 Y 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON EL ACUERDO A QUE SE REFIERE EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS.**

**1. PREVIO**

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la "Sociedad") ha acordado convocar una reunión ordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la "Junta General") los días 7 y 8 de junio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto cuarto del orden del día) un aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de conversión máximo de 11,30 euros por acción (esto es, con una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, en su caso) mediante compensación de créditos (el "Aumento por Compensación de Créditos").

Se propondrá asimismo la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, en los términos del artículo 297.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital").

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto cuarto del orden del día se incluye como Anexo I al presente informe.

**2. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297.1) y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en la medida en que el acuerdo de Aumento por Compensación de Créditos conlleva necesariamente la modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital.

Por su parte, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe del órgano de administración sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Asimismo, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General en cuestión. En cualquier caso, el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada en el órgano de administración no podrá exceder de un año.



FY4362206

01/2021

DocuSign Envelope ID: E9F68390-FE6A-4257-A8FD-718E96B7C27F

excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones, aunque en este caso se prevea fijar un plazo máximo de seis (6) meses.

Por último, el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital establece que al tiempo de la convocatoria de la junta general que vaya a acordar el aumento por compensación de créditos en cuestión, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social un informe del órgano de administración sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de participaciones sociales o de acciones que hayan de crearse o emitirse y la cuantía del aumento, en el que expresamente se hará constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social, a cuyo efecto se elabora también el presente informe.

Como consecuencia de todo lo anterior, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia para la Sociedad de aumentar su capital social mediante el Aumento por Compensación de Créditos, en segundo lugar, la información relativa a los créditos que serán objeto de compensación, y, por último, una descripción de las características del Aumento por Compensación de Créditos.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y FINALIDAD DEL AUMENTO DE CAPITAL

En línea con la estrategia anunciada a través del documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (ahora BME Growth) publicado el 1 de septiembre de 2020, la Sociedad tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. En ese sentido, la Sociedad ha identificado diversas oportunidades de inversión que tiene la intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de allegar fondos suficientes para poder materializar dichas oportunidades.

En ese contexto, la Sociedad ha suscrito 51 contratos de préstamo convertible celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (los "Prestamistas de los Préstamos Convertibles") desde el 5 de marzo de 2021 hasta el 30 de abril de 2021 (los "Contratos de Préstamo Convertible" y los préstamos concedidos en virtud de los mismos, los "Préstamos Convertibles"). Entre los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, hay tanto inversores terceros como accionistas y consejeros de la Sociedad y su grupo y directivos de la sociedad gestora (All Iron RE Gestión, S.L.). El importe principal de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertibles oscila entre 20.000 y 8.500.000 euros, siendo el importe principal agregado de 18.839.840 euros. Todos los Contratos de Préstamo Convertible prevén un interés ordinario fijo a un tipo del 5% anual, que se devengará desde la fecha de suscripción de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertible hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos. A la fecha del presente informe, el importe agregado de los intereses ordinarios devengados asciende a 53.298 euros. Por tanto, a la fecha del presente informe, el importe agregado que podría ser objeto de compensación (esto es, tanto en concepto de principal como de intereses ordinarios devengados) asciende a 18.893.138 euros.

El Aumento por Compensación de Créditos se prevé como un mecanismo adicional y complementario al previsto en el punto quinto del orden del día, que prevé un aumento de capital por aportaciones dinerarias (el "Aumento Dinerario"). La propuesta relativa al Aumento

Dinerario incluye igualmente la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento Dinerario, en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración tiene previsto ejecutar simultáneamente el Aumento Dinerario y el Aumento por Compensación de Créditos al término del proceso de oferta de suscripción (la "Oferta de Suscripción") relativo al Aumento Dinerario. El Aumento Dinerario y la correspondiente Oferta de Suscripción requerirán la elaboración del correspondiente folleto informativo de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado.

Así pues, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad estos dos aumentos de capital combinados al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad se encuentra justificado en la medida en que permitirá captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe avanzando en su estrategia de inversión a corto y medio plazo, reforzando al mismo tiempo su posición de recursos propios, dotando de solidez a su estructura de financiación, permitiéndole alcanzar una mayor capitalización e incrementado su eficiencia operativa mediante la implementación de economías de escala en la operación.

Adicionalmente a lo indicado en el párrafo anterior, el Aumento por Compensación de Créditos -sumado al Aumento Dinerario- incrementará el número de acciones de la Sociedad en circulación, lo que permitirá aumentar la liquidez de la acción en el mercado y, en función del número de nuevas acciones que sean suscritas por nuevos inversores, diversificar la base accionarial de la Sociedad, enriqueciéndola.

#### **4. INFORMACIÓN SOBRE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR**

##### **a) *Naturaleza y características de los créditos a compensar***

Los créditos objeto de compensación serán los derivados de los Contratos de Préstamo Convertible, que se detallan en el Anexo II de este informe, lo que incluye tanto el importe de principal como los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (los "Créditos a Compensar").

A los efectos previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los Créditos a Compensar se considerarán líquidos, vencidos y exigibles en la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, que los datos relativos a los créditos derivados de los Contratos de Préstamo Convertibles referidos en el presente informe concuerdan con la contabilidad social de la Sociedad y que los intereses devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se corresponderán con la contabilidad social de la Sociedad en la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos.

Al tiempo de la convocatoria de la Junta General se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social de la Sociedad una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos de lo previsto en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital que se acompaña como Anexo III al presente informe. Asimismo, para el otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, está previsto que el auditor de cuentas de la Sociedad emita una nueva certificación acreditando el carácter líquido, vencido y exigible a esa fecha de la totalidad del importe del crédito que resulte objeto de compensación, que será el importe total agregado de los Créditos a Compensar en la fecha en cuestión (a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las



FY4362205

01/2021

DocuSign Envelope ID: E9F68390-FE6A-4257-A8FD-718E96B7C27F

nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones).

El importe máximo total agregado de los Créditos a Compensar (incluyendo tanto el importe de principal como los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos) y, por tanto, el importe máximo del Aumento de Capital por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) ascendería a 19.449.860 euros, asumiendo para ello que la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos es la de finalización del plazo máximo de seis (6) meses establecido para la misma, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria. Por tanto, dicho importe máximo no será alcanzado si la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos tiene lugar antes de la finalización del plazo máximo de seis (6) meses, siendo que cuanto antes se ejecute el Aumento por Compensación de Créditos menor será el importe total agregado de los Créditos a Compensar. Todo ello, asumiendo, asimismo, (i) que la Sociedad no esté obligada a practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria a los Prestamistas de los Préstamos Convertibles por la entrega de las nuevas acciones y (ii) que la Sociedad no tenga que abonar en efectivo a los Prestamistas de los Préstamos Convertibles la diferencia entre el importe del Crédito a Compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de nuevas acciones, como consecuencia de que resultasen fracciones en el cálculo del número de acciones que fuesen a corresponder al Prestamista de Préstamos Convertibles en cuestión y éste tuviera que ser redondeado por defecto al número entero más próximo a la baja, circunstancias que es previsible que sucedan y que reducirían el importe de los Créditos a Compensar que sería objeto de compensación efectiva y, en consecuencia, el importe por el que se ejecutaría el Aumento por Compensación de Créditos.

**b) Identidad de las entidades aportantes de los créditos derivados de los Contratos de Préstamo Convertibles:**

Los titulares de los Créditos a Compensar serán los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, es decir, aquellos inversores identificados en el Anexo II.

**5. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**

**a) Cuantía del aumento de capital**

El Aumento por Compensación de Créditos lo será por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros. El importe del Aumento por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) coincidirá con el importe total agregado de los Créditos a Compensar en la fecha en cuestión, a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones.

El Aumento por Compensación de Créditos se realizará mediante la emisión de un máximo de 1.944.986 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos. El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior cuanto mayor sea la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración (con sujeción a lo establecido a continuación), así como cuanto menor resulte

ser el importe total agregado de los Créditos a Compensar -con las asunciones y condicionantes ya descritos en la sección 4(a)- que sea objeto de compensación efectiva en el momento de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (y viceversa).

**b) Tipo de conversión**

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros pudiendo incorporar una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión, en su caso) mínimo de 10,00 euros y máximo de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas podría ascender, en su caso, como máximo a 2.237.594,56 euros, asumiendo que la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración sea la máxima prevista (es decir, 1,30 euros) y asumiendo que la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos es la de finalización del plazo máximo de seis (6) meses establecido para la misma, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria (es decir, que el importe total agregado de los Créditos a Compensar fuera 19.449.860 euros, con las asunciones y condicionantes ya descritos en la sección 4(a)).

Corresponderá al Consejo de Administración la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión (y, por tanto, del tipo de conversión) en virtud de la delegación de facultades a su favor, con facultades de subdelegación, de conformidad con el artículo 297.1a) de la Ley de Sociedades de Capital, con sujeción a lo establecido en el siguiente párrafo.

En caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, el tipo de conversión que el Consejo de Administración fijará para el aumento por compensación de créditos será equivalente al tipo de emisión fijado para el aumento por aportaciones dinerarias, siempre y cuando el mismo no supere el tipo de conversión máximo previsto, es decir 11,30 euros, que en cualquier caso será el tipo de conversión máximo. Es decir, en caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, las acciones que se emitan como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos incorporarán una prima de emisión por acción idéntica a la que se fije para las acciones que se emitan como consecuencia del aumento por aportaciones dinerarias, pero con sujeción a un límite máximo de 1,30 euros por acción. El tipo de emisión para el aumento por aportaciones dinerarias se fijará con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

**c) Contravalor y desembolso del aumento de capital**

El aumento de capital se desembolsará íntegramente mediante la compensación de los Créditos a Compensar, incluyendo los intereses ordinarios devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos referidos en la sección 3 anterior.

En este sentido, se deja expresa constancia de los Créditos a Compensar son los derivados de los Contratos de Préstamo Convertible suscritos con los Prestamistas de los Préstamos Convertibles y, en ese sentido, que cada uno de los Contratos de Préstamo Convertible incluyen previsiones relativas a que los mismos se pactan como necesaria y obligatoriamente convertibles en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos, junto con el resto de Prestamistas de los Préstamos Convertibles que hubieran suscrito Contratos de Préstamo Convertible en el mismo proceso de suscripción. En ese

01/2021



0,15 €

PAPER Y COPIADO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4362204

DocuSign Envelope ID: E9F68390-FE6A-4257-A8FD-718E96B7C27F

sentido, la Sociedad ha ejercido su derecho a, mediante una resolución del Consejo de Administración, iniciar, unilateralmente y sin necesidad de consentimiento por los Prestamistas de los Préstamos Convertibles, el procedimiento de conversión. A efectos de dar cumplimiento al requisito de publicar la "Comunicación Pública de Conversión" prevista en los Contratos de Préstamo Convertible y con el objetivo de que ésta surta los efectos previstos en los Contratos de Préstamo Convertible, lo anterior se hará constar en la notificación de Otra Información Relevante que haga la Sociedad en relación con la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad tanto a través de su página web corporativa como de la página web de BME Growth.

*d) Derecho de suscripción preferente*

Teniendo en cuenta que el Aumento por Compensación de Créditos es un aumento de capital por compensación de créditos de los previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, según el cual sólo en los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias cada accionista tendrá derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posea.

*e) Número y valor nominal de las acciones que hayan de entregarse*

Como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos, y en atención a los límites al tipo de conversión por acción indicados anteriormente y considerando las asunciones asimismo mencionadas en la sección 4(a), los Prestamistas de los Préstamos Convertibles recibirán un número total de nuevas acciones de la Sociedad comprendido entre un número un mínimo de 1.679.345<sup>1</sup> y un máximo de 1.944.986, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, sobre la base de que:

- (a) el número total mínimo de nuevas acciones indicado resulta de asumir un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento más cercano posible en el tiempo, es decir, en el mismo día de celebración de la reunión de la Junta General, en primera convocatoria), tomando a su vez el importe máximo posible de prima de emisión por acción de la Sociedad (esto es, 1,30 euros);  
y
- (b) el número total máximo de nuevas acciones indicado resulta de asumir un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento en el que expira el plazo de seis (6) meses previsto en la propuesta de acuerdo, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria, tomando a su vez únicamente el valor nominal de la acción de la Sociedad (esto es, sin prima).

Dado que los Contratos de Préstamo Convertibles seguirán devengando intereses ordinarios hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, y que no se ha fijado un importe de prima definitivo, a día de hoy no es posible fijar el número de acciones concreto que corresponderá a cada uno de los Prestamistas de los Préstamos Convertibles. El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior cuanto mayor sea la prima de emisión por acción que finalmente se fije por el Consejo de Administración (con

<sup>1</sup> Este número considera que se han eliminado las eventuales fracciones a las que pudiera dar lugar el tipo de conversión y la no existencia de retenciones.

sujeción a lo establecido a continuación), así como cuanto menor resulte ser el importe total agregado de los Créditos a Compensar -con las asunciones y condicionantes ya descritos en la sección 4(a)- que sea objeto de compensación efectiva en el momento de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos (y viceversa).

En todo caso, el Consejo de Administración entiende que lo previsible es que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se produzca el 5 de julio de 2021 (o en torno a dicha fecha).

Para una mejor comprensión de lo anterior, en el Anexo II se recogen a título ilustrativo el número mínimo y máximo de acciones a emitir en tres escenarios:

- (i) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento más cercano posible en el tiempo, es decir, en el mismo día de celebración de la reunión de la Junta General en primera convocatoria;
- (ii) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en la potencial fecha prevista por el Consejo de Administración, es decir, el 5 de julio de 2021, la cual dependerá de varios factores externos a la Sociedad, y
- (iii) asumiendo un escenario en el que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se da en el momento en el que expira el plazo de seis (6) meses previsto en la propuesta de acuerdo, contados desde el día de celebración de la reunión de la Junta General en segunda convocatoria;

y teniendo en consideración en cada escenario el tipo de conversión mínimo y máximo acción y las asunciones y condiciones ya descritos en la sección 4(a).

El número de nuevas acciones de la Sociedad que efectivamente deban emitirse como consecuencia del Aumento por Compensación de Créditos, así como la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión concreta por acción dentro de los límites establecidos anteriormente, será fijado por el Consejo de Administración en virtud de la delegación de facultades otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas y en función asimismo del importe total agregado de los Créditos a Compensar en cada momento, que será objeto de compensación en su integridad en todo caso en la fecha en cuestión (a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones).

En el caso de que resultasen fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, se redondearán por defecto al número entero más próximo, abonándose por la Sociedad en metálico la diferencia entre el importe del crédito a compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de acciones. Asimismo, en el caso de que la Sociedad se viera obligada a realizar retenciones o pagos a cuenta a los Prestatistas de los Préstamos Convertibles como consecuencia de la entrega de las nuevas acciones, el importe que deba ser objeto de retención o pago a cuenta se deducirá y, por tanto, minorará el correspondiente Crédito a Compensar.

#### *f) Derechos de las nuevas acciones*

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos. En

01/2021



FY4362203

DocuSign Envelope ID: E9F68390-FE6A-4257-A8FD-718E96B7C27F

particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

**g) Previsión de suscripción incompleta**

Sin perjuicio de lo anterior, se prevé expresamente la suscripción incompleta del Aumento por Compensación de Créditos. En consecuencia, se podrá declarar cerrado el Aumento por Compensación de Créditos en la cuantía que resulte efectivamente suscrita y desembolsada.

**h) Fecha de ejecución**

Corresponde al Consejo de Administración: (i) determinar la fecha en la que el presente acuerdo deba llevarse a efecto, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General y de manera simultánea con el Aumento Dinerario; y (ii) fijar las condiciones de este en todo lo no previsto en dicho acuerdo.

En todo caso, el Consejo de Administración entiende que lo previsible es que la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos se produzca el 5 de julio de 2021 (o en torno a dicha fecha).

**i) Delegación de facultades y ejecución del aumento de capital**

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación en el propio Consejo de las facultades necesarias para que, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas, ejecute el acuerdo de aumento de capital con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos anteriores. Asimismo, se propondrá que se faculte al Consejo de Administración para que fije todas las condiciones del aumento en todo lo no previsto por la Junta General Ordinaria de Accionistas, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social, y la realización de todos los actos que sean precisos para lograr la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil. A esta delegación de facultades de ejecución se añade, a su vez, la autorización expresa al Consejo para que pueda delegar en cualquiera de sus miembros las facultades delegables recibidas.

**j) Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad**

Se deja expresa constancia de que la solicitud a la Junta General relativa a la delegación de la ejecución del Aumento Dinerario a favor del Consejo de Administración incluirá la delegación de la redacción del nuevo texto del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, con objeto de adaptarlo a la nueva cifra de capital social resultante de la ejecución del Aumento Dinerario, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, a 6 de mayo de 2021

[Sigue hoja de firmas]

DocuSigned by:  
*Pedro Michelena*  
89C3F6E62397471

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo

DocuSigned by:  
*[Signature]*  
7DC15659778AAC9

Derlian, S.L. (debidamente representada  
por D. Luis Antonio Uranga Otaegui)

DocuSigned by:  
*A. Michelena*  
8C560D34034D4AC

D. Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:  
*Eloy García-Borreguero*  
ED337D94A70342A

D. Eloy García-Borreguero Melero

DocuSigned by:  
*Pedro Luis Uriarte*  
E0A9ECTA89F544B...

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

DocuSigned by:  
*Ignacio Diezhandino Diaz de Isla*  
77C1C3F1D475473

D. Ignacio Diezhandino Diaz de Isla

DocuSigned by:  
*[Signature]*  
507D7A0DE7B9444...

D. Jon Uriarte Uranga



FY4362202

01/2021

DocuSign Envelope ID: E9F68390-FE6A-4257-A8FD-718E96B7C27F

## Anexo I

**PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A APROBACION DE LA JUNTA GENERAL COMO PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA**

\* \* \*

**Cuarto.** Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.449.860 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.

*Se acuerda aumentar el capital social por compensación de los créditos que se describen en el apartado 3 siguiente por un importe nominal máximo de 19.449.860 euros, en los términos que se indican a continuación.*

**1. Importe total del aumento de capital**

*El aumento de capital lo será por un importe (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión) máximo de 19.449.860 euros, mediante la emisión de un número un máximo de 1.944.986 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, siendo el contra valor del aumento la compensación de créditos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*Corresponderá al Consejo de Administración fijar el número definitivo de nuevas acciones de la Sociedad a emitir como consecuencia de la ejecución del aumento de capital, de conformidad con lo previsto en este acuerdo.*

**2. Tipo de conversión**

*Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros pudiendo incorporar una prima de emisión máxima de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión, en su caso) mínimo de 10,00 euros y máximo de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas ascenderá, en su caso, a un máximo de 2.237.594,56 euros.*

*Corresponderá al Consejo de Administración la incorporación y, en tal caso, fijación de la prima de emisión (y, por tanto, del tipo de conversión) en virtud de la delegación de facultades a su favor, con facultades de subdelegación, de conformidad con el artículo 297.1a) de la Ley de Sociedades de Capital. En caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, el tipo de conversión que el Consejo de Administración fijará para el aumento por compensación de créditos será el mismo que el determinado para tal aumento por aportaciones dinerarias, siempre y cuando el mismo no supere el tipo de conversión máximo previsto, es decir 11,30 euros, que en cualquier caso será el tipo de*

*conversión máxima. Es decir, en caso de que la Junta General apruebe el aumento por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día, las acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital incorporarán una prima de emisión por acción idéntica a la que se fije para las acciones que se emitan como consecuencia del aumento por aportaciones dinerarias, pero con sujeción a un límite máximo de 1,30 euros por acción. El tipo de emisión para el aumento por aportaciones dinerarias se fijará con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.*

### **3. Contravalor y desembolso del aumento de capital**

*El desembolso íntegro del valor nominal y de la prima de emisión de cada nueva acción suscrita se realizará mediante la compensación de los créditos que se detallan en el Anexo II del Informe del Consejo de Administración de la Sociedad que versa sobre la naturaleza y características del crédito en cuestión (incluidos las fechas en que fueron contraídos) (los "Créditos"), la identidad de los aportantes y el número mínimo y máximo de acciones que les corresponderían en diferentes escenarios, el número mínimo y máximo de participaciones sociales a crear y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los Créditos con la contabilidad social a fecha de emisión del mismo y a fecha de ejecución del aumento. El mencionado informe se incluye a continuación del presente acuerdo y, asimismo, se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del aumento por compensación de créditos.*

*En este sentido, se deja expresa constancia de que, tal y como se describe en el informe, los Créditos son los derivados de los contratos de préstamo convertible suscritos con los aportantes que en él se identifican, y que cada uno de los contratos de préstamo convertible suscritos incluyen cláusulas relativas a que los mismos se pactan como necesaria y obligatoriamente convertible en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos, junto con el resto de aportantes que hubieran suscrito contratos de préstamo convertible.*

*Se hace constar que, a los solos efectos de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, los Créditos se considerarán líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad en el momento de la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos. En ese sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, junto con la convocatoria de la Junta General se puso a disposición de los accionistas la correspondiente certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en relación con los Créditos. Asimismo, para el otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos, está previsto que el auditor de cuentas de la Sociedad, emita una nueva certificación acreditando el carácter líquido, vencido y exigible en esa fecha de la totalidad del importe del crédito que resulta objeto de compensación.*

*Por tanto, el importe definitivo del aumento de capital más la prima de emisión coincidirá con la cuantía de los Créditos en la fecha de ejecución del aumento de capital por compensación de créditos, a salvo de lo previsto más adelante para el caso de existencia de fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, así como para el caso de la existencia de una obligación para la sociedad de practicar retenciones o pagos a cuenta de naturaleza tributaria por la entrega de las nuevas acciones.*



FY4362201

01/2021

DocuSign Envelope ID: E9F68390-FE6A-4257-A8FD-718E96B7C27F

*En el caso de que resultasen fracciones en el cálculo de las nuevas acciones a entregar, se redondearán por defecto al número entero más próximo a la baja, abonándose por la Sociedad en metálico la diferencia entre el importe del crédito a compensar y el efectivamente compensado mediante la suscripción de acciones. Asimismo, en el caso de que la Sociedad se viera obligada a realizar retenciones o pagos a cuenta a los titulares de los Créditos como consecuencia de la entrega de las nuevas acciones, el importe que deba ser objeto de retención o pago a cuenta se deducirá y, por tanto, minorará el correspondiente Crédito.*

**4. Derecho de suscripción preferente**

*No existirá derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.*

**5. Representación de las acciones nuevas**

*Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.*

**6. Derechos de las acciones nuevas**

*Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos.*

**7. Previsión de suscripción incompleta**

*Se prevé expresamente la suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si las nuevas acciones no fueran suscritas en su totalidad, se podrá declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía que resulte efectivamente suscrita y desembolsada.*

**8. Fecha de ejecución**

*Corresponde al Consejo de Administración: (i) determinar la fecha en la que el presente acuerdo deba llevarse a efecto, y dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y de manera simultánea con la ejecución del aumento de capital por aportaciones dinerarias previsto en el punto quinto del orden del día de la presente Junta General Ordinaria de Accionistas; y (ii) fijar las condiciones de este en todo lo no previsto en dicho acuerdo.*

**9. Incorporación a negociación de las acciones nuevas a BME Growth**

*Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo a al segmento BME Growth del BME MTF Equity ("BME Growth"), así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas en ejecución del presente acuerdo, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que*

existan o puedan dictarse y resulten de aplicación a BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

#### **10. Modificación de artículo 5º de los Estatutos Sociales**

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### **11. Delegación de facultades**

Facultar expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, con las más amplias facultades, para que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 297.1(a) de la Ley de Sociedades de Capital, y durante un periodo máximo de un seis (6) meses desde la fecha de la adopción del presente acuerdo:

- a) Señale la fecha en que el acuerdo de aumento de capital deba ejecutarse y declare a tales efectos los Créditos liquidados, vencidos y exigibles, exigiendo su conversión.
- b) Fije las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en este acuerdo y, en concreto, en lo relativo a la cifra definitiva del aumento de capital, en caso de suscripción incompleta, así como el número de acciones a emitir y la prima de emisión por acción, y, en consecuencia, el tipo de conversión, dentro de los límites establecidos.
- c) Proceda a declarar ejecutado el aumento de capital y a redactar el nuevo artículo 5º de los Estatutos Sociales, de forma que su redacción recoja la cifra final del capital social, una vez verificadas la suscripción y el desembolso del aumento de capital declarando, en su caso, la suscripción incompleta.
- d) Redacte, suscriba y presente, en su caso, ante la CNMV, BME Growth o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, así como los demás documentos e informes que necesarios o convenientes,; asimismo realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, BME Growth, Iberclear, las Sociedades Rectoras de Bolsas, y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero.
- e) Redacte, suscriba y presente ante los organismos reguladores del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity del correspondiente Documento de Ampliación Reducido en los términos establecidos en la Circular 2/2020 sobre los requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como cuantos suplementos al mismo sean precisos.
- f) Realice todos los trámites necesarios o convenientes para que las nuevas acciones resultantes del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear y admitidas a negociación en el BME Growth donde están admitidas a negociación las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.
- g) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes para la formalización y ejecución del presente acuerdo.



FY4362200

01/2021

DocuSign Envelope ID: E9F68390-FE6A-4257-A8FD-718E96B7C27F

- h) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.*
- i) *Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.*
- j) *En general, realice los actos, presente las solicitudes, suscriba los documentos, públicos o privados, y desarrolle las actuaciones que sean precisas para la plena efectividad y cumplimiento de los acuerdos precedentes, así como subsane, aclare, interprete, precise o complemente los acuerdos adoptados por la Junta General y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o autoridad competente que impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV, Iberclear BME Growth o cualesquiera otros.*
- k) *Ejecutar conjuntamente y combinar en una sola emisión el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo y un aumento de capital dinerario que pudiera aprobar la Junta General Ordinaria de Accionistas bajo el punto quinto del orden del día.*
- l) *Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.*
- m) *En general, llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.*

**Anexo II**

**IDENTIFICACIÓN CRÉDITOS A COMPENSAR, IDENTIDAD DE LOS APORTANTES Y NÚMERO DE ACCIONES MÁXIMAS Y MÍNIMAS<sup>2</sup>  
CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE ELLOS EN DISTINTOS ESCENARIOS DE EJECUCIÓN**

*(sigue tabla en las siguientes páginas)*

---

<sup>2</sup> El número mínimo y máximo de acciones que corresponden a cada aportante en cada escenario se calcula teniendo en cuenta el importe máximo y mínimo previsto como precio por acción, redondeando al número entero a la baja más próximo -para evitar fracciones- y asumiendo que no se realizan retenciones. Por tanto, para el cálculo relativo al número mínimo de acciones correspondientes a cada escenario se tendrá en cuenta el precio máximo por acción, es decir, 11,30 euros, mientras que para el cálculo relativo al número máximo de acciones correspondientes a cada escenario se tendrá en cuenta el precio mínimo por acción, es decir, 10 euros —el valor nominal de las acciones de la Sociedad—.



FY4362199

01/2021

DataSign Envelope ID: E9F69590-FE6A-4257-A8F0-718E96B7C27F

Nº	Protagonista	Importe	Fecha Firma	Ejercicio 1. Total de operaciones que ingresaron a la DGR de Hacienda				Ejercicio 2. Cuota de la Tasa de Recargo de Recargos de la DGR				Ejercicio 3. Total de operaciones que ingresaron a la DGR de Hacienda			
				Total Intereses	Total Intereses y principal a devolverse	Número de Fomosa anónimas M.A.	Número de nuevas acciones M.A.	Total Intereses	Total Intereses y principal a devolverse	Número de Fomosa anónimas M.A.	Número de nuevas acciones M.A.	Total Intereses	Total Intereses y principal a devolverse	Número de Fomosa anónimas M.A.	Número de nuevas acciones M.A.
1	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	15/08/2021	1.280,74	501.280,74	10.718	4.954	7.563,24	107.516,24	10.718	4.954	3.641,93	103.874,31	10.718	4.954
2	Banco Cajasol, S.A.	200.000	15/08/2021	2.351,11	102.351,11	10.719	27.408	11.218,49	514.218,49	20.474	17.976	7.619,24	107.693,66	20.474	17.976
3	El Banco, S.A.	100.000	10/08/2021	2.475,20	101.475,20	10.717	20.440	7.439,13	112.439,13	10.245	11.410	3.912,14	101.410,24	10.245	11.410
4	El Banco de España, S.A. (Banco)	500.000	25/08/2021	1.144,19	1.144,19	10.717	10.000	2.508,11	710.716,11	10.716	10.000	14.219,14	1.000.219,14	10.716	10.000
5	Banco de España, S.A.	100.000	20/08/2021	3.024,67	103.024,67	10.718	44.707	7.043,21	107.043,21	10.714	44.940	17.845,12	117.845,12	10.714	44.940
6	El Banco de España, S.A.	100.000	22/08/2021	2.359,37	112.359,37	10.718	4.840	7.872,19	112.872,19	10.717	4.779	1.349,14	101.549,14	10.717	4.779
7	Banco de España, S.A.	100.000	16/08/2021	1.908,11	101.908,11	10.718	10.000	4.210,00	104.210,00	10.715	10.000	10.462,19	114.672,19	10.715	10.000
8	El Banco de España, S.A.	200.000	01/09/2021	1.727,32	101.727,32	10.717	10.000	10.000,00	201.727,32	10.716	10.000	10.719,14	208.446,46	10.716	10.000
9	El Banco de España, S.A. (Banco)	50.000	01/09/2021	1.010,50	101.010,50	10.714	4.840	10.719	104.810,11	10.712	4.840	1.042,14	101.042,14	10.712	4.840
10	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	05/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.714	4.840	12.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
11	El Banco de España, S.A.	4.000.000	22/08/2021	21.479,50	1.121.479,50	107.247	244.744	11.104,41	2.677.628,11	101.716	244.744	41.042,19	1.540.042,19	101.716	244.744
12	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	01/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
13	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	14/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
14	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	13/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
15	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	13/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
16	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	13/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
17	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	13/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
18	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	13/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
19	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	13/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
20	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	13/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840
21	El Banco de España, S.A. (Banco)	100.000	13/08/2021	1.011,11	101.011,11	10.715	4.840	11.210,00	113.210,00	10.715	4.840	1.042,14	101.042,14	10.715	4.840

Nº	Prestadora	Deposito	Fecha Firma	Ejercicio 1: Emissiones de acciones principales al 30/09/2014		Ejercicio 2: Emissiones de acciones principales al 30/09/2014		Ejercicio 3: Emissiones de acciones principales al 30/09/2014		Ejercicio 4: Emissiones de acciones principales al 30/09/2014		Ejercicio 5: Emissiones de acciones principales al 30/09/2014			
				Total Intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Min.	Número de nuevas acciones Min.	Total Intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Min.	Número de nuevas acciones Min.	Total Intereses	Total Intereses y principal a convertir	Número de nuevas acciones Min.	Número de nuevas acciones Min.
21	Bankia (Sociedad Anónima)	30.000	22/04/2014	232,96	20.740,54	2.019	1.791	208,33	20.209,33	2.000	1.788	632,44	20.412,44	2.063	1.870
22	Bankia (Sociedad Anónima)	40.000	23/04/2014	255,56	39.251,56	4.226	3.762	411,23	40.821,23	4.042	3.578	1.350,27	41.262,27	4.126	3.651
23	Bankia (Sociedad Anónima)	4.500.000	21/04/2014	54.496,11	8.551.024,11	853.548	257.122	89.241,67	8.546.541,67	854.834	260.047	268.972,50	8.768.972,50	870.497	270.703
24	Bankia (Sociedad Anónima)	750.000	26/04/2014	4.479,27	298.429,27	75.442	68.764	7.493,89	757.195,89	76.199	67.521	23.721,70	779.322,42	77.192	68.815
25	Bankia (Sociedad Anónima)	300.000	26/04/2014	347,22	302.447,22	30.259	27.802	3.490	3.490,00	33.074	30.000	3.091,99	329.129,99	33.410	30.226
26	Bankia (Sociedad Anónima)	50.000	26/04/2014	299,62	40.299,62	5.029	4.591	433,28	36.439,28	4.529	4.104	1.514,76	31.514,76	4.521	4.104
27	Bankia (Sociedad Anónima)	50.000	26/04/2014	299,62	40.299,62	5.029	4.591	433,28	36.439,28	4.529	4.104	1.514,76	31.514,76	4.521	4.104
28	Bankia (Sociedad Anónima)	30.000	23/04/2014	121,18	23.121,18	2.212	1.980	250,34	26.621,34	2.212	1.980	5.201,14	21.920,14	2.207	1.975
29	Bankia (Sociedad Anónima)	30.000	23/04/2014	292,67	30.292,67	3.229	2.927	410,27	40.440,27	3.249	2.947	1.127,99	41.567,99	3.234	2.927
30	Bankia (Sociedad Anónima)	300.000	26/04/2014	369,44	300.369,44	30.299	27.802	3.490	3.490,00	33.074	30.000	3.091,99	329.002,99	33.410	30.226
31	Bankia (Sociedad Anónima)	15.000	23/04/2014	232,40	40.332,40	2.407	2.146	387,31	43.227,31	2.422	2.161	1.227,43	41.074,43	2.421	2.161
32	Bankia (Sociedad Anónima)	35.000	26/04/2014	493,01	35.493,01	4.342	3.914	424,58	45.414,58	4.351	3.914	2.524,80	47.939,38	4.361	3.914
33	Bankia (Sociedad Anónima)	25.000	26/04/2014	349,87	25.349,87	2.814	2.521	280,93	28.230,93	2.774	2.521	1.074,40	26.705,40	2.777	2.521
34	Bankia (Sociedad Anónima)	150.000	26/04/2014	1.270,41	150.270,41	15.227	13.886	2.494,19	151.494,19	15.199	13.813	5.044,21	151.744,21	15.201	13.779
35	Bankia (Sociedad Anónima)	350.000	22/04/2014	612,78	350.612,78	30.263	27.807	3.491,69	351.901,69	30.104	27.642	4.194,38	352.104,38	30.101	27.627
36	Bankia (Sociedad Anónima)	200.000	26/04/2014	1.138,89	201.138,89	20.223	17.779	2.910,97	201.910,97	20.191	17.696	4.014,38	202.104,38	20.191	17.696
37	Bankia (Sociedad Anónima)	260.000	26/04/2014	1.493,08	261.493,08	25.249	22.751	2.812,28	262.302,28	25.146	22.741	2.774,39	262.776,39	25.147	22.741
38	Bankia (Sociedad Anónima)	200.000	26/04/2014	347,22	201.347,22	20.259	18.802	3.491	3.491,00	33.074	30.000	3.091,99	329.104,99	33.101	30.226
39	Bankia (Sociedad Anónima)	50.000	23/04/2014	121,18	23.121,18	2.212	1.980	250,34	26.621,34	2.212	1.980	5.201,14	21.920,14	2.207	1.975
40	Bankia (Sociedad Anónima)	15.000	23/04/2014	232,40	40.332,40	2.407	2.146	387,31	43.227,31	2.422	2.161	1.227,43	41.074,43	2.421	2.161



FY4362198

01/2021

DocuSign Envelope ID: E9F6d350-FE8A-4257-A9FD-718E96B7C27F

Nº	PRESTATARIO	Importe	Fecha Firma	Ejercicio 1 (Ejercicio anterior al ejercicio 2019 de Notarías)				Ejercicio 2 (Ejercicio de Referencia, es decir, el ejercicio 2019)				Ejercicio 3 (Ejercicio total del período de los tres ejercicios 2018-2019-2020)			
				Total Intereses	Total Intereses y principal a devolver	Número de nuevas acciones Maas	Número de nuevas acciones Min.	Total Intereses	Total Intereses y principal a devolver	Número de nuevas acciones Maas	Número de nuevas acciones Min.	Total Intereses	Total Intereses y principal a devolver	Número de nuevas acciones Maas	Número de nuevas acciones Min.
11	S. Juan María Ochoa de Aramburuzabala	150.000	23/02/2021	4.446,87	754.246,57	75.826	65.743	7.244,33	757.293,82	75.703	66.748	23.513,20	754.014,70	75.801	66.347
12	Armenak, S.L.	250.000	26/02/2021	8.221,33	262.374,33	20.229	17.797	7.042,69	262.446,01	20.248	17.640	4.436,34	266.316,96	20.417	18.742
13	Grupos Aramburuzabala, S.L.	150.000	24/02/2021	4.042,22	236.142,22	20.000	8.452	946,12	236.598,34	20.000	8.456	8.233,93	244.832,27	20.000	8.121
14	Muñoz Aramburuzabala, S.L.	140.000	22/02/2021	3.537,76	230.937,76	15.240	4.907	2.740,67	231.078,43	15.224	4.851	3.194,48	234.272,91	15.219	4.717
15	CD. Álvaro de Aramburuzabala	100.000	27/02/2021	2.613,90	197.143,90	20.000	4.874	697,54	197.840,44	20.000	4.873	2.558,24	200.398,68	20.000	4.122
16	CD. María José de Aramburuzabala	100.000	03/02/2021	2.622,50	192.472,50	20.000	4.874	2.335,83	192.798,33	20.000	4.873	4.342,14	197.140,47	20.000	4.121
17	CD. José María de Aramburuzabala	100.000	26/02/2021	3.511,34	236.441,34	20.000	4.908	144,44	236.585,78	20.000	4.903	3.264,44	239.850,22	20.000	4.121
18	CD. María Teresa Gómez de Aramburuzabala	100.000	26/02/2021	3.533,54	236.933,54	20.000	4.908	144,44	237.042,98	20.000	4.903	2.746,25	240.289,23	20.000	4.121
19	CD. Fernando Martín de Aramburuzabala	140.000	24/02/2021	3.533,33	230.733,33	20.000	4.908	930,43	231.663,76	20.000	4.904	3.064,24	234.728,00	20.000	4.121
20	Área de Aramburuzabala, S.L.	300.000	15/02/2021	1.071,67	171.271,67	30.000	21.441	3.740,87	175.012,54	30.000	21.743	3.124,14	178.136,68	30.000	21.441
21	Área de Aramburuzabala	300.000	12/02/2021	2.706,74	362.766,74	30.000	44.443	4.862,44	367.629,18	30.000	44.511	15.214,97	382.844,15	30.000	44.511
<b>Total</b>		<b>1.839.041</b>		<b>137.010</b>	<b>12.918.810</b>	<b>1.417.642</b>	<b>1.474.315</b>	<b>210.294</b>	<b>12.920.136</b>	<b>1.404.940</b>	<b>1.465.327</b>	<b>610.020</b>	<b>12.944.641</b>	<b>1.414.956</b>	<b>1.721.138</b>

**ANEXO III. Certificación complementaria elaborada por el auditor de la Sociedad y complemento del informe preparado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre el aumento de capital por compensación de créditos.**

01/2021



Certificación Complementaria a nuestro Informe Especial de fecha 6 de mayo de 2021 sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos, Supuesto Previsto en el Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.





Building a better  
working world

Ernst & Young S.L.  
Calle de Ramondo Fernández Villaverde, 65  
28003 Madrid

Tel: 902 909 456  
Fax: 916 727 256  
ey.com

**CERTIFICADO COMPLEMENTARIO A NUESTRO INFORME ESPECIAL DE FECHA 6 DE MAYO DE 2021 SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

A los Accionistas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital emitimos, el pasado 6 de mayo de 2021, un Informe Especial sobre la propuesta, formulada el 6 de mayo de 2021 por el Consejo de Administración de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), de aumento del capital social que se presentó en documento adjunto a dicho informe. Las cantidades recogidas en dicho informe han sido actualizadas con objeto de determinar las cifras finales que se van a convertir por un importe total de 18.898.425,10 euros a fecha del presente informe, en el documento adjunto "Complemento del informe del Consejo de Administración de la Sociedad a los efectos previstos en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital emitido el 6 de mayo de 2021 en relación con el acuerdo a que se refería el punto cuarto del orden del día de la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 7 de junio de 2021" (en adelante, "complemento del informe").

A la fecha del mencionado informe se indicó en el mismo que los citados créditos no satisfacían el requisito de ser al menos en un 25% líquidos, vencidos y exigibles y que, por tanto, no cumplían a dicha fecha las condiciones establecidas en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital para poder ser capitalizados.

El objeto de este Certificado Complementario es confirmar que a la fecha actual los créditos destinados a la suscripción de capital, indicada en nuestro informe de fecha 6 de mayo de 2021, y considerando la actualización realizada por los Administradores en el complemento del informe adjunto, cumplen las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad previstas en el Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital para poder ser capitalizados, dado que los mismos son a la fecha líquidos, vencidos y exigibles, en su totalidad.

Este Certificado Complementario ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

**ERNST & YOUNG, S.L.**

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/21/18709  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

51092806S  
FERNANDO  
GONZALEZ (R:  
B78970506)

Firmado digitalmente por FERNANDO  
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)  
DN: cn=FERNANDO FERNANDO  
GONZALEZ (R: B78970506), o=ES,  
ou=ERNST & YOUNG SL,  
email=fernando.gonzalez@ernst-ey.com,  
c=ES, serial=2021072111243840202

**Fernando González Cuervo**

24 de julio de 2021



FY4362191

01/2021

DocuSign Envelope ID: 0A7D1275-2ADA-494F-AC6B-18825680DF69

**COMPLEMENTO DEL INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD A LOS EFECTOS PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 286 Y 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EMITIDO EL 6 DE MAYO DE 2021 EN RELACIÓN CON EL ACUERDO A QUE SE REFERÍA EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE FECHA 7 DE JUNIO DE 2021.**

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “Sociedad”) acordó convocar una reunión ordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “Junta General”) que se celebró, en primera convocatoria, el día 7 de junio de 2021 y en la que se aprobó un aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.449.860.-€, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.944.986 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de conversión máximo de 11,30.-€ por acción (esto es, con una prima de emisión por acción máxima de 1,30.-€, en su caso) mediante compensación de créditos (el “Aumento por Compensación de Créditos”), junto con la delegación en el Consejo de Administración de la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, en los términos del artículo 297.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”).

En relación con el mismo, con fecha 6 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad emitió un informe a los efectos y con el contenido previstos en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la naturaleza y características de los créditos a compensar, que se puso a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la Junta General (el “Informe del Consejo de Administración”).

El Informe del Consejo de Administración preveía que el desembolso íntegro del valor nominal y de la prima de emisión de cada nueva acción suscrita se realizaría mediante la compensación de los créditos que se detallaban en el Anexo II del Informe del Consejo de Administración (los “Créditos”), la identidad de los aportantes y el número mínimo y máximo de acciones que les corresponderían en diferentes escenarios, el número mínimo y máximo del total de acciones a emitir y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En el Informe del Consejo de Administración se hizo constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los Créditos con la contabilidad social a fecha de emisión del mismo.

En este sentido, tal y como se describe en el Informe del Consejo de Administración, se dejó expresa constancia de que los Créditos son los derivados de los contratos de préstamo convertible suscritos con los aportantes que en él se identifican, y que cada uno de los contratos de préstamo convertible suscritos incluyen cláusulas relativas a que los mismos se pactan como necesaria y obligatoriamente convertible en nuevas acciones de la Sociedad en un aumento de capital por compensación de créditos, junto con el resto de aportantes que hubieran suscrito contratos de préstamo convertible, por el importe correspondiente al préstamo en cuestión y los intereses devengados hasta la fecha de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos.

Con fecha del día de hoy, el Consejo de Administración va a ejecutar el Aumento por Compensación de Créditos, fijando el tipo de conversión al que se ejecutará el Aumento por Compensación de Créditos en 11,30.-€, siendo 10.-€ de valor nominal y 1,30.-€ de prima de emisión por acción. A tales efectos, el Consejo de Administración emite el presente complemento del Informe del Consejo de Administración con la finalidad de:

- (i) Determinar el importe de los Créditos a fecha de hoy (tanto en concepto de principal como de intereses ordinarios devengados), la identidad de los aportantes y el número de

acciones que les corresponden considerando que hoy se procederá a la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos, y el número total de acciones a emitir. Esta información actualizada a fecha de hoy se detalla en el Anexo 1 de este documento.

Se deja expresa constancia de que, dado que no se ha agotado por el Consejo de Administración el plazo concedido por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su delegación para llevar a efecto el Aumento por Compensación de Créditos, el importe de los Créditos que será objeto de compensación no va a alcanzar el importe máximo que fue objeto de aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas. En consecuencia, estando prevista la ejecución del Aumento por Compensación de Créditos por un importe inferior al importe máximo que fue objeto de aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, se deja constancia de que va a producirse la suscripción incompleta del Aumento por Compensación de Créditos.

Asimismo, se deja expresa constancia de que, respecto del total importe de los Créditos en la fecha de hoy (esto es, 18.947.602,61.-€) sólo será objeto de compensación el importe de 18.898.425,10.-€, que se corresponderá en consecuencia con el importe efectivo total del Aumento por Compensación de Créditos (esto es, 16.724.270.-€ correspondiente al valor nominal total y 2.174.155,10.-€ correspondiente a la prima de emisión total). La diferencia será o (i) bien objeto de retención en aplicación de la normativa fiscal aplicable (siendo el importe global a retener de 48.974,90.-€, sin perjuicio del detalle por aportante reflejado en el Anexo 1) o (ii) bien abonada en efectivo a los titulares de los Créditos al objeto de evitar fracciones (o picos) en el número de acciones adjudicadas (siendo el importe global a abonar en efectivo de 202,61.-€, sin perjuicio del detalle por aportante reflejado en el Anexo 1). Todo ello de conformidad con lo establecido en los contratos de préstamo convertible (y, por tanto, aceptado por los titulares de los créditos objeto de compensación) y en los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas y en la forma, términos y cifras indicadas en el Informe del Consejo de Administración.

A efectos aclaratorios, se hace constar que el Crédito con Cardel Consultores, S.L. que se incluía en el Anexo II del Informe del Consejo de Administración no será objeto de compensación y, por tanto, no se incluye en el Anexo I al no haberse llegado a materializar de manera efectiva el desembolso del importe del principal del préstamo convertible del que traía causa y haber desistido las partes del mismo.

- (ii) Dejar expresa constancia de que los datos relativos a los Créditos concuerdan con la contabilidad social a fecha de hoy.
- (iii) Dejar expresa constancia de que los Créditos se consideran liquidos, vencidos y exigibles de los Créditos a fecha de hoy.

Asimismo, el presente complemento del Informe del Consejo de Administración sirve de base para la emisión por parte del auditor de cuentas de la Sociedad de la certificación complementaria, acreditando el carácter líquido, vencido y exigible en el día de hoy de la totalidad del importe de los Créditos que resultan objeto de compensación, emitido de acuerdo con lo establecido por el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por último, se deja expresa constancia de que el contenido del Informe del Consejo de Administración permanece inalterado en todo lo no recogido en el presente complemento.

En Madrid, a 24 de julio de 2021

[*Sigue hoja de firmas*]

01/2021



FY4362190

DocuSign Envelope ID: 0A7D1275-2ADA-494F-AC6B-18825680DF69

DocuSigned by:  
*Pedro Michelena*  
89C8F8E82987471

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo

DocuSigned by:  
*Luis Uranga*  
7AD7A399AD34428

Derlian, S.L. (debidamente representada por D. Luis Antonio Uranga Otaegui)

DocuSigned by:  
*A. Michelena*  
0E960BD4004B4AE...

D. Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:  
*Eloy Garcia*  
DBD37B6DA70942A

D. Eloy García-Borreguero Melero

DocuSigned by:  
*Pedro Luis Uriarte*  
5BA3EC7A59F5448

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

DocuSigned by:  
*Ignacio Diezhandino Diaz de Isla*  
F7E1EDF1B475473

D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla

DocuSigned by:  
*Jon Uriarte*  
93707A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

**Anexo I**  
**IDENTIFICACIÓN CRÉDITOS A COMPENSAR, IDENTIDAD DE LOS APORTANTES Y NÚMERO DE ACCIONES CORRESPONDIENTES**  
**A CADA UNO DE ELLOS**  
*[signe tabla en las siguientes páginas]*

01/2021



PAPEL ESPECIAL PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4362189

DocuSign Envelope ID: 0A7D1275-2ADA-494F-AC6B-18825680DF69

Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Total intereses (€)	Total principal + Intereses (€)	Retención impuestos (€)	Total crédito (sin ajustar) (€)	Picos (€)	Total crédito a compensar (€)	Núm. de nuevas acciones
Ignacio Diezhandino Diaz De Isla	100.000,00	15/03/2021	1.833,33	101.833,33	-348,33	101.485,00	11,0	101.474,0	8.980
Bikink Capital, S.L.	200.000,00	15/03/2021	3.666,67	203.666,67	-696,67	202.970,00	10,7	202.959,3	17.961
VDI AJGA, S.L.	150.000,00	10/03/2021	2.854,17	152.854,17	-542,29	152.311,88	10,5	152.301,4	13.478
Ignacio Pedro Berenguer Mediasvilla	1.000.000,00	05/03/2021	19.722,22	1.019.722,22	-3.747,22	1.015.975,00	3,3	1.015.971,7	89.909
Riteu House Lab, S.L.	500.000,00	22/03/2021	8.680,56	508.680,56	-1.649,31	507.031,25	0,2	507.031,0	44.870
Agustin Cerda Masip	100.000,00	22/03/2021	1.736,11	101.736,11	-329,86	101.406,25	0,0	101.406,2	8.974
Garces De Mancilla, S.A.	300.000,00	26/03/2021	5.041,67	305.041,67	-957,92	304.083,75	0,8	304.083,0	26.910
Erii Inverendo, S.L.	200.000,00	07/04/2021	3.027,78	203.027,78	-575,28	202.452,50	1,7	202.450,8	17.916
Fabio Matrique Sabatel & Doña Ana Finat Martínez Costa	50.000,00	07/04/2021	756,94	50.756,94	-143,82	50.613,13	0,4	50.612,7	4.479
Eduardo Barenuecha Guimó & D.ª Lucia Inés Aranzadi Martínez Inchausti	100.000,00	07/04/2021	1.513,89	101.513,89	-287,64	101.226,25	0,8	101.225,4	8.958
Ponja Strategic, S.L.	1.500.000,00	12/04/2021	21.666,67	1.521.666,67	-4.116,67	1.517.550,00	5,2	1.517.544,8	134.296

Entidad Inversora	Importe	Fecha (firma)	Total Intereses (€)	Total principal + Intereses (€)	Retención impuestos (€)	Total crédito (sin ajustar) (€)	Piños (€)	Total crédito a compensar (€)	Núm. de acciones
Edwin Bartholomew Tompkins Grive	101.000,00	07/04/2021	1.513,89	101.513,89	-287,64	101.226,25	0,8	101.225,4	958 8.
Hugo Barrenechea Arceche	101.000,00	13/04/2021	1.430,56	101.430,56	-271,81	101.158,75	1,1	101.157,6	8.952
Ara Alana Barrenechea Arceche	100.000,00	13/04/2021	1.430,56	101.430,56	-271,81	101.158,75	1,1	101.157,6	8.952
Carmen Barrenechea Arceche	100.000,00	13/04/2021	1.430,56	101.430,56	-271,81	101.158,75	1,1	101.157,6	8.952
Alberto Barrenechea Arceche	100.000,00	13/04/2021	1.430,56	101.430,56	-271,81	101.158,75	1,1	101.157,6	8.952
Alberto Barrenechea Guimon	675.000,00	13/04/2021	9.656,25	684.656,25	-1.834,69	682.821,56	7,8	682.813,8	60.426
Azara Barrenechea Arceche	100.000,00	13/04/2021	1.430,56	101.430,56	-271,81	101.158,75	1,1	101.157,6	8.952
David Irijo Fernández	50.000,00	20/04/2021	666,67	50.666,67	-126,67	50.540,00	6,4	50.533,6	4.472
Ramiro Revueta Fernández De Pradío & D.ª Marcelina Fuente Urrechí	100.000,00	21/04/2021	1.319,44	101.319,44	-290,69	101.068,75	1,5	101.067,2	8.944
Ibon Nabozn Alvarez	20.000,00	22/04/2021	261,11	20.261,11	-49,61	20.211,50	7,1	20.204,4	1.788
Luis Diego Matachana	40.000,00	23/04/2021	516,67	40.516,67	-98,17	40.418,50	9,7	40.408,8	3.376



FY4362188

01/2021

DocuSign Envelope ID: 0A7D1275-2ADA-494F-AC6B-18825680DF69

Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Total intereses (€)	Total principal + intereses (€)	Retención impuestos (€)	Total crédito (sin ajustar) (€)	Piños (€)	Total crédito a compensar (€)	Núm. de nuevas acciones
Ion Ios, S.L.	8.500.000,00	27/04/2021	110.972,22	8.610.972,22	-21.084,72	8.589.887,50	0,4	8.589.887,1	760.167
Menai, S.L.	750.000,00	26/04/2021	9.375,00	759.375,00	-1.761,25	757.593,75	7,8	757.585,9	67.043
Avance Capital Gestión, S.L.	100.000,00	26/04/2021	1.250,00	101.250,00	-237,50	101.012,50	1,8	101.010,7	8.929
Alvaro Ruiz De Gopegui de Guadalfajara	50.000,00	26/04/2021	625,00	50.625,00	-118,75	50.506,25	6,5	50.499,7	4.409
Francisco De Borja Ruiz De Gopegui de Guadalfajara	50.000,00	26/04/2021	625,00	50.625,00	-118,75	50.506,25	6,5	50.499,7	4.469
Luis Ramón Redondo González-Berenguer	20.000,00	23/04/2021	258,33	20.258,33	-49,08	20.209,25	4,8	20.204,4	1.788
Aurelio Antuña Rodríguez	50.000,00	27/04/2021	618,06	50.618,06	-117,43	50.500,63	0,9	50.499,7	4.469
Pmirk Investment, S.A	100.000,00	26/04/2021	1.222,22	101.222,22	-232,22	100.990,00	1,9	100.988,1	8.937
Santiago Paredo	39.840,00	27/04/2021	492,47	40.332,47	-93,57	40.238,90	10,9	40.228,0	3.560
Lee Selby	85.000,00	28/04/2021	1.038,89	86.038,89	-197,39	85.841,50	6,7	85.834,8	7.596
Roberto Garcia Garcia	25.000,00	26/04/2021	312,50	25.312,50	-59,38	25.253,13	8,9	25.244,2	2.234

Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Total Intereses (€)	Total principal + Intereses (€)	Retención Impuestos (€)	Total crédito (sin ajustar) (€)	Piezas (€)	Total crédito a compensar (€)	Núm. de nuevas acciones
Raúl García Escudero & Inés Sánchez Urzaolaqui	100.000,00	22/04/2021	1.305,56	101.305,56	-248,06	101.057,50	1,6	101.055,9	8.943
Inabanc, S.L.	200.000,00	28/04/2021	2.444,44	202.444,44	-164,44	201.980,00	3,8	201.976,2	17.874
Godese, S.L.	250.000,00	26/04/2021	3.125,00	253.125,00	-595,75	252.531,25	10,1	252.521,1	22.347
Eduardo García de Albiol Aguirre & María Esperanza Anzuendo Jiménez	100.000,00	26/04/2021	1.250,00	101.250,00	-237,50	101.012,50	1,8	101.010,7	8.939
Alfredo Yécor de Mendizabal Marquina	50.000,00	27/04/2021	618,06	50.618,06	-117,43	50.500,63	0,9	50.499,7	4.469
Pablo Oviño Pires	35.000,00	28/04/2021	427,78	35.427,78	-81,28	35.346,50	0,1	35.346,4	3.128
Juan María Ochoa Aramburuabala	750.000,00	29/04/2021	9.162,50	759.062,50	-1.721,88	757.340,63	3,3	757.337,3	67.021
Volence, S.L.	200.000,00	29/04/2021	2.416,67	202.416,67	-459,17	201.957,50	3,9	201.953,6	17.872
Graney Investments, S.L.	100.000,00	26/04/2021	1.250,00	101.250,00	-237,50	101.012,50	1,8	101.010,7	8.939
Finanza Inmuebles, S.L.	100.000,00	22/04/2021	1.305,56	101.305,56	-248,06	101.057,50	1,6	101.055,9	8.943
Amazul Clement Roy	100.000,00	29/04/2021	1.208,33	101.208,33	-229,58	100.978,75	1,9	100.976,8	8.936

01/2021



FY4362187

DocuSign Envelope ID: 0A7D1275-2ADA-494F-AC6B-10825680DF69

Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Total intereses (€)	Total principal + intereses (€)	Retención Impuestos (€)	Total crédito (sin ajustar) (€)	Picos (€)	Total crédito a compensar (€)	Núm. de nuevas acciones
José Luis Sancho Corres	150.000,00	30/04/2021	1.791,67	151.791,67	-340,42	151.451,25	8,6	151.442,6	13.402
José María Ruiz de Aza	100.000,00	29/04/2021	1.208,33	101.208,33	-229,58	100.978,75	1,9	100.976,8	8.936
María Teresa Gómez de Antequera	100.000,00	29/04/2021	1.208,33	101.208,33	-229,58	100.978,75	1,9	100.976,8	8.936
Fernando Martín del Agua	100.000,00	29/04/2021	1.208,33	101.208,33	-229,58	100.978,75	1,9	100.976,8	8.936
Amur Corporación V. S.L.	300.000,00	30/04/2021	3.583,33	303.583,33	-680,83	302.902,50	6,0	302.896,5	26.805
Atlantic Capital Fund	500.000,00	30/04/2021	5.972,22	505.972,22	-1.134,72	504.837,50	10,0	504.827,5	44.675
	<b>18.689.840</b>		<b>257.762,61</b>	<b>18.947.602,61</b>	<b>48.974,90</b>	<b>18.898.627,71</b>	<b>202,61</b>	<b>18.898.425,10</b>	<b>1.672.437</b>