

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



Diciembre 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

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
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.....	5
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.....	7
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.....	9
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.....	10
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	12
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	14
2.7. Factores de riesgo.....	14
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.....	16
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.....	18
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.....	20

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS..... 20

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 21**

ANEXO I. Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

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, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity).

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 10,00 euros de valor nominal más 1,30 euros de prima de emisión por acción, que fue objeto de una oferta pública de valores, 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”). Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 29 de julio de 2021.

Asimismo, en julio de 2021, la Sociedad preparó, con ocasión de un aumento de capital por compensación de créditos, cerrado por un importe efectivo de 18.898.425,10 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.672.427 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal más 1,30 euros de prima de emisión por acción, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, que fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 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. Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 11 de agosto de 2021.

Los referidos DIIM, Folleto y DAR 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), 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).

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 conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 27 de octubre de 2021 y el Consejo de Administración celebrado en fecha 25 de noviembre 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 17 de mayo de 2021 y el 23 de septiembre de 2021, la Sociedad suscribió 62 contratos de préstamos convertibles en acciones de la misma con un número igual de prestamistas. El importe del principal de cada uno de los 62 préstamos oscila entre 10.000 y 8.500.000 euros, ascendiendo el importe agregado de todos ellos a 21.229.300 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 Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de octubre de 2021 aprobó un aumento de capital por importe máximo de 22.133.033,84 euros (incluyendo valor nominal y prima de emisión), mediante la

emisión de un número máximo de 1.958.645 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, siendo el contravalor del aumento la compensación de los préstamos referidos en el párrafo anterior, y facultó al Consejo de Administración para (i) determinar la fecha en la que dicho aumento debía llevarse a efecto, dentro del plazo máximo de 6 meses desde la fecha del acuerdo de la Junta General, y (ii) fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto en dicho acuerdo. En ese sentido, posteriormente, tal y como se detalla en el apartado 3.1. de este Documento, el Consejo de Administración celebrado el 25 de noviembre de 2021 declaró ejecutado y cerrado el aumento de capital por compensación de créditos por un importe total efectivo de 21.598.232,40 euros, mediante la emisión de 1.911.348 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una.

Con los fondos de los préstamos convertibles en capital anteriormente referidos (21.598.232,40 euros), así como con los 26.515.404,80 euros captados en el aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias llevado a cabo el pasado mes de julio de 2021 y con los 18.898.425,10 euros de los préstamos convertibles que fueron objeto de conversión en capital también en julio de 2021, la Sociedad ha captado un total de 67.012.062,30 euros vía aumentos de capital.

El destino de dichos fondos, tal y como se publicó en el Folleto de junio de 2021 y en el DAR de julio de 2021, era para continuar creciendo tanto a través de la rehabilitación de los inmuebles existentes, así como la adquisición de nuevos inmuebles, algunos de los cuales se identificaron en el Folleto de junio de 2021 y en el DAR de julio de 2021.

En concreto en ese momento la Sociedad contaba con una cartera de potenciales inversiones identificadas, en diferentes grados de progreso, de entre 223 y 267 millones de euros, y adicionalmente tenía unos compromisos de inversión de entre 59 y 77 millones de euros para desarrollar los inmuebles existentes.

A lo largo del año 2021, y gracias a los fondos captados a través de capital y deuda, la Sociedad ha ejecutado exitosamente la adquisición de 8 inmuebles, que representan una inversión inicial de aproximadamente 80 millones de euros y que adicionalmente van a requerir una inversiones de rehabilitación de entorno a 25-30 millones de euros. Tal y como se ha publicado mediante las correspondientes comunicaciones de Otra Información Relevante, los 8 inmuebles que la Sociedad ha adquirido durante el ejercicio 2021 son:

- El 29 de marzo de 2021 un inmueble situado en la calle Albareda 18 de Sevilla por 9,8 millones de euros.
- El 21 de abril de 2021 un inmueble, excepto los locales comerciales, situado en la calle Ledesma 5 de Bilbao por 5,1 millones de euros.
- El 3 de junio de 2021 un inmueble situado en la Ronda de San Antonio 49 de Barcelona 15,4 millones de euros.
- El 29 de junio de 2021 un inmueble situado en el parque Yamaguchi de Pamplona por 3,7 millones de euros.

- El 8 de julio de 202 un inmueble situado en la calle Gerona 2 de Alicante por 9,2 millones de euros.
- El 12 de agosto de 2021 un inmueble situado en la calle José Abascal 8 de Madrid por 18,5 millones de euros.
- El 27 de agosto de 2021 un inmueble situado en la calle Granada 76 de Málaga por 7,0 millones de euros.
- El 8 de noviembre de 2021 un inmueble situado en la Plaza del Siglo 3 de Málaga por 11,2 millones de euros.

Entre las inversiones ya realizadas y las inversiones de rehabilitación comprometidas, la Sociedad ha invertido gran parte de los fondos captados durante el año 2021. En caso de unas menores necesidades de inversión en rehabilitación o si se produce la rotación de inmuebles en la cartera de activos de su propiedad, la Sociedad contaría con fondos adicionales para poder ejecutar nuevas adquisiciones de inmuebles.

Por otra parte, tal como se indica en el Folleto de junio de 2021, 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.

La Sociedad prevé financiar ese plan de crecimiento mediante la captación también 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).

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) 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 27 de octubre de 2021, mediante la correspondiente otra información relevante (i) los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con los correspondiente informe de revisión limitada del auditor Ernst & Young, S.L. (“EY”) de fecha 26 de octubre de 2021, que se adjuntan como Anexo I a este DAR, y (ii) la información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 26 de octubre de 2021, y preparados 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 revisión limitada sobre las referidos estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 la descrita en el apartado 2.3 anterior.

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 9 meses finalizado el 30 de septiembre 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 ^(*)	30-09-2021 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	1.366.018	1.538.029
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(1.583.795)	(1.970.946)
Otros resultados	44.623	31.240
Resultado de Explotación antes de amortizaciones	(173.153)	(401.677)

(*) Cifras consolidadas auditadas.

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

El aumento del importe de “Otros gastos de explotación” a 30 de septiembre de 2021 corresponde,

mayormente, al incremento experimentado en los gastos relacionados con la captación de fondos en la ampliación de capital dineraria y las ampliaciones de capital por compensación de créditos llevadas a cabo a lo largo del ejercicio 2021.

Desde los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 (formulados por el Consejo de Administración de fecha 26 de octubre de 2021 y publicados en la página web de BME Growth el 27 de octubre de 2021) hasta la fecha del presente DAR, no ha habido cambios significativos en el negocio y la posición financiera de la Sociedad salvo los siguientes movimientos:

- El 8 de julio de 2021 la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle Gerona 2 de Alicante por un importe de 9,2 millones de euros. El inmueble tiene una superficie aproximada de 3.650 m² distribuida en 7 plantas, que en el momento de la compra estaban desocupadas. La Sociedad tiene previsto la construcción de un complejo con cerca de 61 apartamentos para alquiler de corta y media estancia. La compra fue acometida con recursos propios.
- El 26 de julio de 2021 la Sociedad otorgó la escritura de ejecución de un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias 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 a un 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.
- El 12 de agosto de 2021 la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle José Abascal 8 de Madrid por un importe de 18,5 millones de euros. El inmueble tiene una superficie aproximada de 3.452 m² distribuida en 10 plantas y 2 locales sótanos. La Sociedad tiene previsto su reforma para transformarlo en un complejo con cerca de 48 apartamentos destinados al alquiler de corta y media estancia. Hasta el inicio de las obras de reforma el inmueble ha sido arrendado de manera interina al Grupo Líbere, en el marco del acuerdo estratégico suscrito por la Sociedad que fue publicado como Otra Información Relevante el 21 de marzo de 2021. La compra fue acometida con recursos propios.
- El 27 de agosto de 2021 la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle Granada 76 de Málaga por un importe de 7 millones de euros. El inmueble tiene una superficie de 1.350 m² con 20 apartamentos, que en el momento de la compra estaban siendo alquilados para estancias de corta y media duración, en virtud de un contrato de arrendamiento con un operador y que continua en vigor hasta el 30 de noviembre de 2021. Adicionalmente el inmueble dispone de 3 locales comerciales que suman un total de 152 m² y que también están arrendados. La compra fue acometida con recursos propios.
- El 30 de septiembre de 2021 la Sociedad suscribió con Bankoa, S.A. dos préstamos por importe

de 1.000.000 euros y 800.000 euros, respectivamente, para la financiación de la rehabilitación integral de los inmuebles situados en la calle Santa Marta 9-11 de Córdoba. El tipo de interés de los préstamos es del 1,5% fijo. Ambos préstamos tienen un periodo de carencia de 12 meses y vencen el 30 de septiembre de 2036. El préstamo por importe de 1.000.000 euros se amortiza en 167 cuotas mensuales iguales y una última cuota de 450.563,33 euros, mientras que el préstamo por importe de 800.000 euros se amortiza en 168 cuotas mensuales iguales. Los préstamos cuentan con una garantía hipotecaria sobre los inmuebles situados en la calle Santa Marta 9 y 11 de Córdoba.

- El 14 de octubre de 2021 la Sociedad suscribió con Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito un préstamo por importe de 3.000.000 euros. El tipo de interés del préstamo es del 1,5% fijo durante los primeros 10 años y del Euribor más un diferencial del 1,5% posteriormente, sin que pueda ser inferior al tipo nominal del 1,5%. El préstamo tiene un periodo de carencia de 24 meses y vence el 14 de octubre de 2036. El préstamo cuenta con una garantía hipotecaria sobre el inmueble situado en el parque Yamaguchi de Pamplona.
- El 8 de noviembre de 2021 la Sociedad adquirió un inmueble situado en la Plaza del Siglo 3 de Málaga por un importe de 11,2 millones de euros. El inmueble tiene una superficie de 2.159 m2 distribuidos en 4 plantas, de los cuales en el momento de la compra estaban (i) alquiladas la segunda planta a una clínica así como 3 apartamentos que ocupan parte de la tercera planta, en virtud de contratos que continúan en vigor hasta el 30 de septiembre de 2024 y el 28 de febrero de 2027 respectivamente y (ii) vacíos el resto de plantas que corresponden a apartamentos, que la Sociedad tiene previsto arrendar de manera interina hasta que pueda empezar la reforma del inmueble para transformarlo en un complejo de apartamentos destinados al alquiler de corta y media estancia. Adicionalmente el inmueble dispone de 2 locales comerciales que suman un total de 499 m2, uno de los cuales está arrendado. La compra fue acometida con recursos propios.
- El 26 de noviembre de 2021 la Sociedad otorgó la escritura relativa a un aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente DAR por un importe total efectivo de 21.598.232,40 euros, mediante la emisión de 1.911.348 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 17 de mayo de 2021 y el 23 de septiembre de 2021 descritos en el apartado 2.1 anterior

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

La Sociedad ha elaborado unas previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre el “Importe neto de la cifra de negocios” y el “Resultado de Explotación” para el ejercicio 2021, utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica, que se muestran a continuación

Estas previsiones han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 17 de diciembre de 2021:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (millones €)	2021 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	2,4 – 2,7
Resultado de Explotación antes de amortizaciones	(0,7) – 0

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

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha tomado como base la cuenta de resultados a cierre del primer semestre de 2021, objeto de una revisión limitada por parte del auditor, así como se ha apoyado en los resultados no auditados de la empresa hasta la fecha del presente DAR. Asimismo, de cara a construir las estimaciones o previsiones se han utilizado las siguientes principales hipótesis para el periodo proyectado basadas en factores en los que pueden influir los miembros del Consejo de Administración:

Importe neto de la cifra de negocios

Las estimaciones del “Importe neto de la cifras de negocios” recogen la renta derivada de los contratos vigentes, incluyendo los contratos de arrendamiento recientemente incorporados al perímetro de la Sociedad, como son los contratos de arrendamiento de los inmuebles recientemente adquiridos en Málaga. Las cifras estimadas no prevén la adquisición de ningún inmueble nuevo durante el periodo de proyección desde la aprobación por parte del Consejo de Administración hasta el final del año 2021. En los contratos de arrendamiento de los inmuebles destinados al alojamiento la estimación se ha construido en base a las estimaciones de tarifas y ocupación compartidos por el operador, las cuales tienen en cuenta el impacto del COVID-19.

Resultado de explotación

Partiendo de la estimación del importe neto de la cifra de negocio, y considerando los gastos incurridos hasta la fecha de la aprobación por parte del Consejo de Administración, se proyecta asimismo los gastos pendientes en incurrir asociados principalmente a los IBIs, así como a asesores legales y asesores asociados al proceso de captación de fondos. A efectos de la realización de esta estimación no se han considerado potenciales revalorizaciones ni deterioros de la cartera, lo que resulta en una estimación de la comisión por desempeño de €0. En caso de que, una vez el experto independiente realice su ejercicio de valoración de la cartera a 31 de diciembre de 2021, se reconozca una revalorización de la cartera y si dicha revalorización supone una rentabilidad por encima de los umbrales marcados en el contrato de gestión, podría llegar a devengarse una comisión por desempeño.

Los principales factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.7 de este DAR. Entre estos factores cabe destacar la evolución de la demanda tanto en términos de ocupación como de precio en función de la evolución de la pandemia por COVID-19.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular BME Growth 2/2020, al no haber transcurrido más de 6 meses desde la declaración realizada por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 23 de junio de 2021 sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.6 del DAR de julio de 2021, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DAR de julio 2021 siguen siendo válidas.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes en la Sociedad no difieren de los señalados en el Folleto publicado en junio de 2021 y el DAR publicado en julio de 2021, donde se actualizaron los riesgos incluidos en el DIIM publicado en septiembre de 2020 para reflejar la situación actual de ALL IRON RE I 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, en el Folleto ni en el DAR de julio de 2021.

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, en el Folleto y en el DAR de julio de 2021, 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 y en el DAR de julio de 2021:

- **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.

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones del Grupo contenidas en ciertos contratos de financiación.**

El Grupo tiene suscrito préstamos con entidades financieras, cuyo saldo pendiente de pago a 30

de junio de 2021 asciende a 45.567.242 euros, que cuentan con la garantía hipotecaria de inmuebles y con prendas sobre derechos de crédito del mismo, tal y como se detalla en la nota 9 de la memoria de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes a los primeros 6 meses de 2021, que se adjuntan como Anexo I a este DAR.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Entre estos incumplimientos cabría destacar, entre otros, la no constitución de las prendas comprometidas, la falta de pago de 3 de los plazos convenidos, la no ampliación de la hipoteca a otros bienes o la no constitución de otras garantías igualmente seguras en caso de que fuera requerido por sufrir el bien hipotecado un deterioro de al menos un 20% respecto a la tasación inicial, y el no mantenimiento de un LTV por debajo del 60%. Tales circunstancias podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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 1 de noviembre de 2021 mediante la correspondiente Otra Información Relevante, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria en fecha 27 de octubre de 2021, aprobó según la propuesta sometida por el Consejo de Administración en el punto primero del Orden del Día, un aumento de capital en la Sociedad por importe máximo de 22.133.033,84 euros (incluyendo valor nominal y, en su caso, prima de emisión), mediante la emisión de un número máximo de 1.958.645 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 con una prima de emisión de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión) 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 Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de octubre 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 (i) determinar la fecha en la que dicho aumento debía llevarse a efecto, dentro del plazo máximo de 6 meses desde la fecha del acuerdo de la Junta General,

y (ii) fijar las condiciones del aumento 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

En virtud del acuerdo de la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas, el desembolso de cada nueva acción se realizará mediante la compensación de 62 préstamos suscritos por la Sociedad entre el 17 de mayo de 2021 y el 23 de septiembre de 2021 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 10.000 y 8.500.000 euros, ascendiendo el importe agregado de todos ellos a 21.229.300 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, al amparo de la autorización conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 25 de octubre de 2021 acordó declarar ejecutado y cerrado de forma incompleta el aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente DAR por un importe total efectivo de 21.598.232,40 euros, mediante la emisión de 1.911.348 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, con la conversión de 62 préstamos descritos en el párrafo anterior.

Se deja constancia de que, respecto a la cuantía de 21.685.182,85 euros resultante de la suma del principal agregado de los 62 préstamos objeto de conversión (21.229.300 euros) y los intereses devengados por los mismos (455.882,85 euros) hasta la fecha del acuerdo del Consejo de Administración de 25 de noviembre de 2021, sólo ha sido objeto de compensación el importe de 21.598.232,40 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 (86.617,74 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 (332,71 euros).

El 26 de noviembre de 2021 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, con número 6.168 de su protocolo, que está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

El capital de la Sociedad antes del aumento de capital por compensación de créditos ascendía a 97.371.430 euros, representado por 9.737.143 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras el aumento, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 116.484.910,00 euros representado por 11.648.491 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 Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de octubre 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 incorporadas 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

El 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.

ODRE 2005, S.L.U. es el único consejero que ha suscrito acciones en el aumento de capital por compensación de créditos, en concreto un total de 766.401 acciones.

Ningún accionista con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% en el capital de la Sociedad antes del aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente DAR ha suscrito acciones en el aumento de capital por compensación de créditos.

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 noviembre 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, y los accionistas procedentes del aumento de capital por compensación de créditos de julio de 2021, tal y como se indica en el apartado 3.4 del DAR correspondiente a dicho aumento):

- (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 restantes 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 Inversis, S.A. con C.I.F. A-83131433 y domicilio social en edificio "Plaza Aeropuerto", avda. de la Hispanidad 6, 28042 Madrid, como entidad agente.

ANEXO I. Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

Informe de Revisión Limitada

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2021



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/21/20056
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

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: 2021.10.26 18:35:45 +02'00'

Fernando González Cuervo

26 de octubre de 2021

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2021**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2021 (*)	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		128.622.411	82.543.823
Inmovilizado intangible		-	25
Inversiones inmobiliarias	5	128.430.000	82.327.183
Inversiones financieras a largo plazo	6	192.049	216.253
Activos por Impuesto diferido	10	362	362
ACTIVO CORRIENTE		22.828.046	11.017.071
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	397.833	540.304
Deudores varios	6	371.446	184.886
Activo por impuesto corriente	10	18.177	100.679
Créditos con las Administraciones Públicas	10	670.080	605.178
Inversiones financieras a corto plazo	6	3.001	1.503.001
Otros activos corrientes	6	-	2.997
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	21.367.509	8.080.026
TOTAL ACTIVO		151.450.457	93.560.894

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		68.491.179	65.499.930
Fondos propios		69.384.716	66.746.853
Capital	8.1	57.182.200	57.182.200
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	8.2	9.528.897	7.747.126
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8.3	(66.115)	(56.771)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		2.739.734	1.874.298
Diferencias de conversión	8.4	(893.537)	(1.246.923)
PASIVO NO CORRIENTE		44.068.004	25.336.156
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	43.894.908	25.142.796
Otros pasivos financieros	9	173.096	193.360
PASIVO CORRIENTE		38.891.274	2.724.808
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	1.672.334	1.234.259
Otros pasivos financieros	9	36.233.463	244
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	9	982.168	1.476.469
Deudas con las Administraciones Públicas	10	3.309	13.836
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		151.450.457	93.560.894

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2021.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Cuenta de resultados resumida consolidada
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**
(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2021 (*)	30/06/2020 (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamientos	11.1	606.805	645.886
Otros ingresos de explotación		-	93
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	11.2	(786.536)	(530.874)
Tributos		(63.378)	(46.244)
Otros resultados		404	2.057
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(242.705)	70.918
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		702	7.539
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	11.3	(676.682)	(286.247)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	11.3	200.756	221.216
Diferencias de cambio		-	(75)
RESULTADO FINANCIERO		(475.224)	(57.567)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias			
	5	3.457.663	390.617
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.739.734	403.967
Impuestos sobre beneficios		-	(5.666)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.739.734	398.301
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante			
		2.739.734	398.301
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos			
		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		0,48	0,01

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado del resultado global resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2021 (*)	30/06/2020 (*)
Resultado consolidado del ejercicio		2.739.734	398.301
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		2.739.734	398.301

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 8.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones propias	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 8.4)	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	51.039.194	697.687	-	7.062.606	1.213	58.800.700
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-	-	398.301	-	398.301
Operaciones con socios o propietarios:						
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	7.062.606	-	(7.062.606)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	6.143.006	-	-	-	-	6.143.006
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(872.290)	(872.290)
Saldo al 30 de junio de 2020 (*)	57.182.200	7.760.292	-	398.301	(871.077)	64.469.716
Saldo al 31 de diciembre de 2020	57.182.200	7.747.126	(56.771)	1.874.298	(1.246.923)	65.499.930
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-	-	2.739.734	-	2.739.734
Operaciones con socios o propietarios:						
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	1.874.298	-	(1.874.298)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	-	-	-	-	-	-
Operaciones con Acciones propias	-	-	(9.344)	-	-	(9.344)
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Gastos / Ingresos correspondientes a ej. anteriores	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(92.527)	-	-	353.386	(260.859)
Saldo al 30 de junio de 2021 (*)	57.182.200	9.528.897	(66.115)	2.739.734	(893.537)	68.491.179

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2021.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de flujos de efectivo resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

(Expresado en euros)

	30/06/2021	30/06/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.739.734	403.967
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	-	-
Ingresos financieros	(702)	(7.539)
Gastos financieros	475.926	65.031
Beneficio por combinación de negocio	-	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(3.457.663)	(390.617)
Cambios en el capital corriente		
Existencias	-	155.000
Deudores y otras cuentas a cobrar	(24.122)	80.611
Acreedores y otras cuentas a pagar	(508.496)	(1.147.505)
Otros activos y pasivos no corrientes	2.996	95.920
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(133.870)	(16.208)
Cobros de intereses	702	
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	(5.666)
Otros pagos (cobros)	-	75
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(905.495)	(766.930)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inversiones inmobiliarias	(42.393.714)	(3.072.337)
Otros activos financieros	1.524.205	310.869
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(40.869.509)	(2.761.468)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	6.143.006
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(6.305)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		1.502.505
Obligaciones y valores similares	35.964.840	-
Deudas con entidades de crédito	19.161.250	(454.093)
Otras deudas	(12.030)	-
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(54.803)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	55.052.952	7.191.418
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	9.535	(17.851)
Tesorería al inicio de ejercicio	8.080.026	6.425.031
Tesorería al final de ejercicio	21.367.509	10.070.471
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	13.287.483	3.645.440

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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 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.
 - 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.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

- 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity”.
- 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2020 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de All Iron RE I Socimi, S.A. del ejercicio 2020, formuladas por sus administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2021.

Las cuentas anuales individuales del resto de sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2020, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

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

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2021.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2021 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo a las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que fueron 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 estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, 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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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

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

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallada en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

2.3 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2020 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidados y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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

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

2.5 Principios de consolidación

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada.

Al 30 de junio de 2021 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

Tal y como se indica en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, la pandemia generada por el coronavirus (COVID-19), afectó de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

Como resultado, el sector turístico en general se ha visto afectado negativamente a causa de la pandemia generada por la COVID-19.

Por otra parte, durante el primer semestre de 2021 han seguido vigentes las actuaciones del Gobierno de España y las comunidades autónomas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre en la actividad de hostelería, entre otras.

La evolución de la pandemia y sus efectos en la economía son inciertos, y va a depender de la eficacia de las medidas adoptadas para luchar contra la misma, así como la recuperación de la confianza de los consumidores.

2.7 Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2021 el Grupo tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 16.063 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el pasivo corriente de contratos de préstamos convertibles en acciones por importe de 36.230 miles de euros. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados se ha capitalizado un importe total de 18.898 miles de euros (nota 14), y el resto se espera que se capitalicen en el último trimestre del ejercicio 2021. Los Administradores del Grupo han preparado los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021****3. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

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

a) Información por área geográfica

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

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

(Euros)	30/06/2021		31/12/2020	
	Inversiones inmobiliarias	%	Inversiones inmobiliarias	%
Barcelona	15.540.000	13%	-	-
Bilbao	10.690.000	8%	3.010.000	4%
Budapest	17.230.000	13%	15.997.183	19%
Madrid	8.180.000	7%	3.850.000	5%
Córdoba	2.170.000	2%	1.420.000	2%
Pamplona	3.900.000	3%	-	-
Donostia-San Sebastián	5.460.000	4%	5.260.000	6%
Sevilla	10.560.000	8%	-	-
Valencia	28.700.000	22%	28.790.000	35%
Vitoria-Gasteiz	26.000.000	20%	24.000.000	29%
Total	128.430.000	100%	82.327.183	100%

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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

4.2 Arrendamientos

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

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

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

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

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

El Grupo como arrendador

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

A 30 de junio de 2021 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos el activo situado en el paseo Heriz 38 de San Sebastián, el activo de Matilde Landa 22 de Madrid, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria, los Apartamentos situados en Alameda Rekalde en Bilbao y el activo situado en la calle Vitoria-Gasteiz de Bilbao. Adicionalmente, el activo de Avenida del Oeste 48 de Valencia, el edificio en la calle Albareda de Sevilla y el solar en Budapest se encuentran arrendados a terceros como oficinas y el último de ellos como parking mientras culmina el proceso de obtención de la licencia de construcción.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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.

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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.

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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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.

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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Préstamos y créditos

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

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

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

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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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.

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 Hostelier, S.L.U. 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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio en curso así como 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.

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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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.

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.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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

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

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

4.13 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

No existe un plan de remuneración a consejeros.

4.14 Cálculo del valor razonable

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

- Inversiones inmobiliarias (ver Nota 5).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 30 de junio de 2021:

Ejercicio 2021	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable						
Inversiones inmobiliarias						
	Activos en explotación	30/06/21	40.270.000	-	-	40.270.000
	Activos en desarrollo	30/06/21	88.160.000	-	-	88.160.000

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 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)	
Activos valorados a valor razonable						
Inversiones inmobiliarias						
	Activos en explotación	31/12/20	33.110.000	-	-	33.110.000
	Activos en desarrollo	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.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente, Savills Aguirre Newman, de acuerdo con los estándares de valoración de acuerdo a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021****5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

c Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		30/06/2021	31/12/2020
Apartamentos cuatro torres	Calle Matilde Ianda 22, Madrid	4.180.000	3.850.000
Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	26.000.000	24.000.000
Edificio Valencia (*)	Avenida del Oeste 48, Valencia	28.700.000	28.790.000
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	5.460.000	5.260.000
Budapest (*)	Calle Dohany, Budapest	17.230.000	15.997.183
Edificio Córdoba (*)	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	2.170.000	1.420.000
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	2.820.000	1.970.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	1.810.000	1.040.000
Edificio Sevilla (*)	Calle Albareda 18, Sevilla	10.560.000	-
Edificio Bilbao Ledesma (*)	Calle Ledesma 5, Bilbao	6.060.000	-
Edificio Barcelona (*)	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	15.540.000	-
Edificio Pamplona (*)	Parque Yamaguchi, Pamplona	3.900.000	-
Edificio Madrid Jose Abascal (**)	Calle Jose Abascal 8, Madrid	4.000.000	-
TOTAL		128.430.000	82.327.183

(*) Edificios en desarrollo.

(**) Contrato de arras suscrito para la compra del edificio sujeto a cumplimiento de condiciones pactadas.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2020	Altas	Trasposos	Diferencias de conversión (Nota 8.4)	Cambios en Valor razonable	30/06/2021
Activos en explotación	33.110.000	910.232	4.416.628	-	1.833.140	40.270.000
Activos en desarrollo	49.217.183	41.483.481	(4.416.628)	251.440	1.624.524	88.160.000
TOTAL	82.327.183	42.393.713	-	251.440	3.457.664	128.430.000

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

El importe de altas de activos en desarrollo incluye 4 millones de euros referentes al contrato de arras suscrito en el proceso de adquisición de un edificio situado en la calle José Abascal de Madrid.

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

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

(Euros)	31/12/2019	Altas	Trasposos	Diferencias conversión (Nota 8.4)	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
TOTAL	71.726.450	9.608.115	-	(1.205.835)	2.198.453	82.327.183

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, edificios de Bilbao, Córdoba, Valencia y el suelo en Budapest.

A 30 de junio de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 43.067 miles de euros (23.877 miles de euros a 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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

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

30 de junio de 2021	Tasa de descuento	Yield netas de salida
Inmuebles en explotación	7,0%-10,0%	5,5%-7,0%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	7,0%-9,5%	4,5%-7,3%
31 de diciembre de 2020	Tasa de descuento	Yield netas de salida
Inmuebles en explotación	7%-8%	5,5%-6,5%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	7,5%-11,0%	6%-7,5%

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

30 de junio de 2021	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	4.180.000	4.310.000	4.070.000
Koisi Hostel	5.460.000	5.590.000	5.350.000
Aparthotel Gasteiz	26.000.000	26.580.000	25.470.000
Apartamentos Alameda de Recalde	2.820.000	2.890.000	2.750.000
Apartamentos de la Vieja	1.810.000	1.840.000	1.780.000
Alojamientos en Explotación	40.270.000	41.210.000	39.420.000
Edificio Valencia	28.700.000	29.800.000	27.800.000
Edificio Córdoba	2.170.000	2.240.000	2.110.000
Edificio Sevilla	10.560.000	10.960.000	10.190.000
Edificio Bilbao Ledesma	6.060.000	6.320.000	5.830.000
Edificio Barcelona	15.540.000	16.420.000	14.920.000
Edificio Pamplona	3.900.000	4.050.000	3.750.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	66.930.000	69.610.000	64.600.000

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

31 de diciembre de 2020	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
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
Alojamientos en Explotación	33.110.000	33.920.000	32.370.000
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 de la Vieja	1.040.000	1.070.000	1.020.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	33.220.000	34.310.000	32.220.000

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

30 de junio de 2021	Valor RICS	-0,5% en Yield netas de salida	+0,5% en Yield netas de salida
Apartamentos Cuatro Torres	4.180.000	4.350.000	4.030.000
Koisi Hostel	5.460.000	5.670.000	5.260.000
Aparthotel Gasteiz	26.000.000	26.970.000	25.070.000
Apartamentos Alameda de Recalde	2.820.000	2.930.000	2.710.000
Apartamentos de la Vieja	1.810.000	1.870.000	1.750.000
Alojamientos en Explotación	40.270.000	41.790.000	38.820.000
Edificio Valencia	28.700.000	30.200.000	27.300.000
Edificio Córdoba	2.170.000	2.300.000	2.050.000
Edificio Sevilla	10.560.000	11.100.000	10.050.000
Edificio Bilbao Ledesma	6.060.000	6.320.000	5.830.000
Edificio Barcelona	15.540.000	16.250.000	14.870.000
Edificio Pamplona	3.900.000	4.120.000	3.690.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	66.930.000	70.290.000	63.790.000

31 de diciembre de 2020	Valor RICS	-0,5% en Yield netas de salida	+0,5% en Yield netas de salida
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
Alojamientos en Explotación	33.110.000	33.430.000	31.360.000
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 de la Vieja	1.040.000	1.100.000	990.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	33.220.000	34.950.000	31.570.000

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021****6. 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Activos financieros a largo plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	192.049	216.253	192.049	216.253
	-	-	192.049	216.253	192.049	216.253
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	772.280	2.231.187	772.280	2.231.187
	-	-	772.280	2.231.187	772.280	2.231.187
TOTAL	-	-	964.329	2.447.440	964.329	2.447.440

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6.2)	-	-	192.049	216.253	192.049	216.253
	-	-	192.049	216.253	192.049	216.253
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 6.1)	-	-	397.833	540.304	397.833	540.304
Deudores varios (Nota 6.1)	-	-	371.446	184.886	371.446	184.886
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6.2)	-	-	3.001	1.503.001	3.001	1.503.001
Otros activos corrientes	-	-	-	2.996	-	2.996
	-	-	772.280	2.231.187	772.280	2.231.187
TOTAL	-	-	964.329	2.447.440	964.329	2.447.400

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

6.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2021	31/12/2020
Clientes	397.833	540.304
Deudores varios	371.446	184.886
TOTAL	769.279	725.190

Dentro de la cuenta de clientes a 30 de junio de 2021 se encuentran reconocidos saldos pendientes de cobro por importes de 39 miles de euros, 69 miles de euros, y 13 miles de euros correspondientes a las sociedades vinculadas Líbere Hospitality, S.L., Al Rentals Heriz, S.L. y Al Rentals Gasteiz 45, S.L., respectivamente (nota 12).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

El saldo restante de esta partida corresponde a saldos pendientes de cobro por parte de la Junta de Andalucía correspondiente al arrendamiento del inmueble de Sevilla y saldos pendiente de cobro del operador del edificio de Madrid Cuatro Torres.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores a 30 de junio de 2021.

6.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2021	31/12/2020
Inversiones financieras a largo plazo		
Fianzas	191.929	216.133
Otras inversiones financieras	120	120
TOTAL	192.049	216.253
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	-	1.500.000
Créditos a corto plazo	3.001	3.001
TOTAL	3.001	1.503.001

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 los importes de las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos del edificio de Madrid Cuatro Torres y Valencia.

Al 31 de diciembre de 2020, en el epígrafe de depósitos a corto plazo se incluían 1.500.000 euros de un depósito constituido en el Banco Santander.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2021 es 21.367.509 euros (8.080.026 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021****8. PATRIMONIO NETO**

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

8.1 Capital

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

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

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

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

Por tanto, al 30 de junio de 2021, el capital social estaba compuesto por 57.182.200 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 57.182.200 euros (57.182.200 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, ascendiendo a 57.182.200 euros a 31 de diciembre de 2020).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 30 de junio de 2021, es el siguiente:

Accionista	%
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%
Total	100%

* Datos notificados al Mercado.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 31

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

de diciembre de 2020, era el siguiente:

Accionista	%
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%
Total	100%

* Datos notificados al Mercado.

8.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo a 31/12/2020	Distribución de resultados	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 30/06/2021
Reserva legal	2.193	-	-	-	2.193
Otras reservas	5.843	-	-	55.285	61.128
Resultados de ejercicios anteriores	7.739.090	1.874.298	-	(147.813)	9.465.576
TOTAL	7.747.126	1.874.298		(92.527)	9.528.897

(Euros)	Saldo a 31/12/2019	Distribución de resultados	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 31/12/2020
Reserva legal	2.193	-	-	-	2.193
Otras reservas	-	-	5.843	-	5.843
Resultados de ejercicios anteriores	695.494	7.062.606		(19.010)	7.739.090
TOTAL	697.687	7.062.606	5.843	(19.010)	7.747.126

Reserva legal

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021****8.3 Acciones propias**

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

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

A 30 de junio de 2021, la Sociedad posee 6.160 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 66.115 euros (5.589 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 56.771 euros a 31 de diciembre de 2020). El resultado de las operaciones en cartera a 31 de diciembre de 2020 ha supuesto una reserva de 3.039 euros (5.843 euros a 31 de diciembre de 2020)

8.4 Diferencias de conversión

La disminución de las diferencias de conversión en el primer semestre de 2021 corresponde a la depreciación del tipo de cambio del Forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente Tordai), al convertir a moneda de presentación de la Sociedad Dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las inversiones inmobiliarias que ostenta la sociedad dependiente (Nota 5).

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases a 31 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	43.894.908	25.142.796	-	-	43.894.908	25.142.796
Fianzas	-	-	173.096	193.360	173.096	193.360
	<u>43.894.908</u>	<u>25.142.796</u>	<u>173.096</u>	<u>193.360</u>	<u>44.068.004</u>	<u>25.336.156</u>
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	1.672.334	1.234.259	37.215.631	1.476.713	38.887.965	2.710.972
	<u>1.672.334</u>	<u>1.234.259</u>	<u>37.215.631</u>	<u>1.476.713</u>	<u>38.887.965</u>	<u>2.710.972</u>
TOTAL	45.567.242	26.377.055	37.388.727	1.670.073	82.955.969	28.047.128

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

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

(Euros)	Nota	30/06/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9.1	43.894.908	25.142.796
Otros pasivos financieros	9.2	173.096	193.360
		44.068.004	25.336.156
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	9.1	1.672.334	1.234.529
Otros pasivos financieros	9.2	36.233.463	244
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.3	982.168	1.476.469
		38.887.965	2.710.972
TOTAL		82.955.969	28.047.128

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

9.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	30.06.2021	31.12.2020			30.06.2021	31.12.2020
Ejercicio 2020						
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	1.836.164	1.867.636	04/10/2043	2.25%	21.542	44.447
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	05/09/2029	2.40%	176.641	360.470
CaixaBank	-	-	01/01/2028	2.00%	-	1.237
				Euribor a		
				1 año +		
Banco Santander	9.700.000	6.052.500	28/05/2028	2.25%	109.865	168.221
Banco Santander	1.500.000	1.500.000	06/04/2025	1,50%	11.238	13.450
Banco Santander	1.000.000	1.000.000	10/09/2026	1,90%	9.487	5.454
Caja Laboral	900.000	340.000	24/12/2035	1,50%	5.068	99
Caja Laboral	1.250.000	910.000	24/12/2035	1,50%	8.260	265
Caja Laboral	2.619.151	2.679.788	26/10/2035	1,70%	24.702	9.179
Cajal Laboral	1.300.000	-	21/04/2036	1,50%	4.102	-
Kutxabank	1.275.000	-	21/04/2036	1,50%	4.025	-
Banco Santander	7.700.000	-	03/06/2030	2,00%	11.550	-
Bankinter	5.000.000	-	29/03/2036	2,00%	25.366	-
Intereses y otros	76.962	40.999				
Gastos de formalización	(1.090.035)	(513.868)				
Total	45.567.242	26.377.055			411.846	602.822

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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 2022. El tipo de interés fijo 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 2022. El tipo de interés fijo 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. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 24 de junio de 2022. El tipo de interés fijo 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. El devengo de la amortización tiene un periodo de carencia hasta el 24 de junio de 2022. El tipo de interés fijo aplicable es de un 1,50%.

El 28 de noviembre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario sobre el activo situado en Vitoria, con Banco Santander, por importe máximo de 9.700.000 euros. A la fecha de firma de dicho contrato se dispuso un importe de 6.052.500 euros. El 28 de febrero de 2021 la Sociedad Dominante formalizó la novación de dicho préstamo hipotecario sobre el activo situado en Vitoria, con el Banco Santander, de manera que se canceló el préstamo del importe dispuesto 6.052.500 euros y a su vez se formalizó uno nuevo por importe de 9.700.000 euros. El tipo de interés aplicable es de Euribor+ 2,25%.

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

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

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	2021	2020
2021	741.157	1.225.736
2022	2.926.190	2.751.636
2023	4.443.046	3.244.957
2024	5.203.394	3.315.107
2025	5.172.592	3.062.936
Más de 5 años	28.093.936	13.249.552
	46.580.315	26.849.924

9.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2021	31/12/2020
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	173.096	193.360
Total	173.096	193.360
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	36.233.463	244
Total	36.233.463	244

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo a 30 de junio de 2021 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.

A 30 de junio de 2021 la partida de otros pasivos financieros a corto plazo incluye 36.229.676 euros de préstamos convertibles en acciones emitidos.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021****9.3 Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

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

(Euros)	30/06/2021	31/12/2020
Proveedores y otros acreedores	982.168	1.476.469
TOTAL	982.168	1.476.469

A 30 de junio de 2021 el epígrafe de proveedores y otros acreedores incluye principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos, al igual que en el ejercicio 2020.

10. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30/06/2021	31/12/2020
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	18.177	82.502
IVA	666.852	608.598
Retenciones	3.227	14.757
Total	688.618	706.219
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	-	(10,940)
Retenciones	3.309	(2.896)
Total	3.309	(13.836)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de All Iron RE I Socimi, S.A., así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021****10.1 Activos y pasivos por impuesto diferido**

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado	Combinación de negocios	
30/06/2021					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362
31/12/2020					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362

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

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

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

Sociedad	Reservas (Euros)			
	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.	-	31.414	125.018	156.432

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

Las reservas de Dwow proceden de aplicar el 10% al resultado del ejercicio 2020 y 2019.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

- 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 2021 con cargo al resultado de 2020 por importe 47.136 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2020, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal. Adicionalmente, la sociedad Dwow repartió dividendos en el ejercicio 2020 con cargo al resultado de 2019 por importe 230.181 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2019, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

- 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 de la Sociedad Dominante se realizó en la junta general de accionistas de 27 de junio de 2019.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2021 con cargo al resultado de 2020 de Dwow se aprobó el 31 de mayo de 2021. El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2020 con cargo al resultado de 2019 de Dwow se aprobó el 30 de junio de 2020.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

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
19/02/2019	19/02/2019	Activo propiedad de Tordai es Tarsai KFT	Suelo Budapest	Calle Dohany, Budapest
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	Koisi Hotel	Paseo Heriz 38, San Sebastián
21/11/2019	21/11/2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier	Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba
29/03/2021	29/03/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla	Calle Albareda 18, Sevilla
21/04/2021	21/04/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Bilbao Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao
03/06/2021	03/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona
29/06/2021	29/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Pamplona	Parque Yamaguchi, Pamplona

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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

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

A 30 de junio de 2021 y 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.

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

El importe registrado en este epígrafe a 30 de junio de 2021 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 606.805 euros (645.886 euros en 2020).

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

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020
España:	589.201	624.423
Internacional:	17.604	21.463
TOTAL	606.805	645.886

11.2 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2021	30/06/2020
Arrendamientos y cánones	2.280	152
Reparaciones y conservación	11.596	30.520
Servicios de profesionales independientes	161.349	197.952
Primas de seguros	11.564	6.004
Servicios bancarios y similares	233.275	1.359
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	18.787	-
Suministros	12.791	92.240
Otros servicios	334.895	202.649
TOTAL	786.536	530.874

11.3 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2021	30/06/2020
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	(411.846)	(286.247)
Intereses de préstamos convertibles	(264.836)	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	200.756	221.216
Otros gastos financieros	-	-
TOTAL	(475.926)	(65.031)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021****12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****12.1 Entidades vinculadas**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

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

12.2 Transacciones con partes vinculadas

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

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas	
	30/06/2021	30/06/2020
Arrendamientos	97.001	136.500
Contrato de gestión	307.646	95.124
Contrato de construcción	440.650	-
Otras transacciones	1.061	-
TOTAL	846.358	231.624

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	30/06/2021	31/12/2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	121.328	422.397
Acreedores varios	470.179	406.828
TOTAL	591.507	829.225

12.2 Administradores y alta dirección

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

A 30 de junio de 2021, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 7 personas, 7 hombres. Al 31 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 7 personas, 7 hombres.

No ha habido remuneraciones al consejo de administración.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 2020 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

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

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

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

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

13. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

- 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. A 30 de junio de 2021 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 24,2 millones de euros, sin tener en cuenta los préstamos convertibles suscritos, (8,3 millones en 2020), siendo la tesorería de 21,4 millones de euros (8,1 millones en 2020), 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: a 30 de junio de 2021 aproximadamente un 79% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (77% a 31 de diciembre de 2020). 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.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 8 de julio de 2021 la Sociedad formalizó la adquisición del inmueble ubicado en la calle Gerona, 2 de Alicante por un importe de 9,2 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.650 m² y consta de 7 plantas. Adicionalmente, el inmueble cuenta con dos locales comerciales. El proyecto prevé la construcción de un complejo más de 60 apartamentos de corta y media estancia.

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

El 12 de agosto de 2021 la Sociedad ha formalizado la adquisición del inmueble ubicado en la calle José Abascal, 8 de Madrid por un importe de 18,5 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 3.452 m² y consta de 10 plantas y 2 sótanos. El proyecto prevé la rehabilitación del inmueble para su conversión en 48 apartamentos de corta y media estancia.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

El 27 de agosto de 2021 la Sociedad ha formalizado la adquisición de un inmueble en la calle Granada, 76 de Málaga por un importe de 7 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 1.350 metros cuadrados y se compone de 20 apartamentos, actualmente en operación, y adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que suman un total de 152 metros cuadrados.

El 25 de septiembre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó proponer la conversión de los préstamos convertibles en acciones firmados entre el 17 de mayo de 2021 y hasta el 23 de septiembre de 2021 (62 préstamos convertibles en acciones de la por un importe nominal total de 21.229.300 euros) en la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada a tal efecto mediante la aprobación del correspondiente aumento por compensación de créditos previsto en el punto primero del orden del día. El tipo de conversión propuesto para el aumento por compensación de créditos es de 11,30 euros. Dichos préstamos devengan un tipo de interés anual del 5% hasta la fecha efectiva de conversión.

El 30 de septiembre de 2021 la Sociedad suscribió con Bankoa, S.A. dos préstamos por importe de 1.000.000 euros y 800.000 euros, respectivamente, para la financiación del proyecto en la Calle Santa Marta 9-11 en Córdoba. El tipo de interés de ambos préstamos es del 1,5% fijo. Ambos préstamos cuentan con una garantía hipotecaria sobre el activo situado en la Calle Santa Marta 9-11 (Córdoba)

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

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

Formulación de Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2021

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 26 de octubre de 2021, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2021 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:
Eloy García-Borreguero
DBD37B6DA70942A...

D. Eloy García-Borreguero Melero

DocuSigned by:
Ignacio Diezhandino
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.



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.



**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 nominal máximo de 19.586.450 euros por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 25 de septiembre 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 primero del orden del día de la Junta General Extraordinaria 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 la cuantía concreta de los contratos de préstamo a convertir, pero en todo caso sin superar los máximos previstos.

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 25 de septiembre 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.



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.

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO
GONZALEZ (R: B78970506), o=ERNST & YOUNG SL,
email=fernando.gonzalezcuervo@ernst-ny.com
Fecha: 2021.09.25 21:23:30 +0200

Fernando González Cuervo

25 de septiembre 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 PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS.

1. PREVIO

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “Sociedad”) ha acordado convocar una reunión extraordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “Junta General”) los días 27 y 28 de octubre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto primero del orden del día) un aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.586.450 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.958.645 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de conversión de 11,30 euros por acción (esto es, con una prima de emisión de 1,30 euros por acción) 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 primero 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 por Compensación de Créditos pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe con la justificación de la propuesta de acuerdo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297.1.(a) 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 5 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,



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 acciones que hayan de 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 en el Aumento por Compensación de Créditos, 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, además de la capitalización de los créditos que fueron objeto de conversión el pasado mes de julio en virtud del acuerdo adoptado por la junta General Ordinaria de accionistas de 7 de junio de 2021 y además también de los fondos captados en virtud de la oferta pública de adquisición llevada a cabo durante el pasado mes de junio de 2021, la Sociedad suscribió 62 contratos de préstamo convertible celebrados por la Sociedad y un número igual de prestamistas (los "Prestamistas de los Préstamos Convertibles") desde el 17 de mayo de 2021 hasta el 23 de septiembre de 2021 (los "Contratos de Préstamo Convertible" y los préstamos concedidos en virtud de los mismos, los "Préstamos Convertibles"). El importe principal de cada uno de los Contratos de Préstamo Convertibles oscila entre 10.000 y 8.500.000 euros, siendo el importe principal agregado de 21.229.300 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 278.487,33 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 21.507.787,33 euros.

Así pues, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad este aumento de capital al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad que se encuentra justificado en la medida en que permitirá 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, y en línea con los aumentos de capital ya ejecutados en julio de 2021, el Aumento por Compensación de Créditos incrementará el número de acciones de la Sociedad en circulación, lo que permitirá aumentar la liquidez de la acción en el mercado y, 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 en relación con el punto 1 del orden del día 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 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 prima de emisión) ascendería a 22.133.033,84 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 19.586.450 euros. El importe del Aumento por Compensación de Créditos (incluyendo valor nominal y 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 1.958.645 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad 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.

El número de nuevas acciones que sean finalmente emitidas será inferior 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 10,00 euros con una prima de emisión de 1,30 euros por acción, 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 2.546.583,84 euros, 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 22.133.033,84 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 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, con sujeción a lo establecido en el siguiente párrafo.

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 que 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. La Sociedad, ha ejercido su derecho a iniciar unilateralmente sin necesidad de consentimiento por los Prestamistas de los Préstamos Convertibles y mediante una resolución del Consejo de Administración, 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 Extraordinaria 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 1.911.546¹ y un máximo de 1.958.645, 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); 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

¹ 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.



DocuSign Envelope ID: 32F6B800-81BC-40D3-9E12-B6B39F91859F

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.

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 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 3 de noviembre 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 3 de noviembre de 2021; 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 otorgadas por la Junta General Extraordinaria 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 Prestamistas 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 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 (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 3 de noviembre 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria de Accionistas, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 5 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.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 25 de septiembre de 2021.



DocuSign Envelope ID: 32F8B800-81BC-40D3-9E12-B6B39F91859F

Consejero	Firma
D. Pedro Luis Michelena Izquierdo	DocuSigned by: <i>Pedro Michelena</i> #0C9E9E62087A71
D. Ander Michelena Llorente	DocuSigned by: <i>Ander Michelena</i> #E9508D409491AE
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina	DocuSigned by: <i>Pedro Luis Uriarte</i> 5B93ECTA82F24EE
D. Jon Uriarte Uranga	DocuSigned by: <i>Jon Uriarte</i> 037D7A8D6285441
Derlian, S.L. (debidamente representada por D. Luis Antonio Uranga Otaegui)	DocuSigned by: <i>Luis Uranga</i> 7AD7A399AD3426
D. Eloy García-Borreguero Melero	DocuSigned by: <i>Eloy García-Borreguero</i> 06C3788DA7D942A
D. Ignacio Diezhandino Diaz de Isla	DocuSigned by: <i>Ignacio Diezhandino Diaz de Isla</i> E7E1EDF18476473

ANEXO I

PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

PRIMERO. Aumento de capital social mediante compensación de créditos, por importe nominal total de hasta 19.586.450 euros, con expresa previsión de suscripción incompleta y mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.958.645 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 5 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 19.586.450 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 prima de emisión) máximo de 22.133.033,84 euros, mediante la emisión de un número máximo de 1.958.645 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad 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, siendo el contravalor 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 10,00 euros con una prima de emisión de 1,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de conversión por acción (esto es, valor nominal más prima de emisión) de 11,30 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas ascenderá, en caso de compensación del importe total de los Créditos (incluyendo principal e intereses y sin aplicar retenciones) a la finalización del plazo para la ejecución del presente acuerdo, a un máximo de 2.546.583,84 euros.

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 de los créditos 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 acciones a emitir y la cuantía máxima y mínima del aumento de capital. En el 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 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, 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.

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 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

Corresponderá 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 previsto en el punto primero del orden del día de la presente Junta General Extraordinaria 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 solicitará la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo 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 5 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 5 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

Se faculta 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 período 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 líquidos, 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 5 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 sean 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 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) *Redacte y publique cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes para la formalización y ejecución del presente acuerdo.*
- h) *Redacte, suscriba, otorgue y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones.*
- i) *Realice 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) *Ejecute el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo bajo el punto primero del orden del día.*
- l) *Acuerde la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que, a su juicio, concurran suficientes razones que lo justifiquen.*
- m) *En general, lleve 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
DISTINTOS ESCENARIOS DE EJECUCIÓN**

[sigue tabla en las siguientes páginas]

² El número de acciones que corresponden a cada aportante en cada escenario se calcula teniendo en cuenta el importe previsto como precio por acción más próximo -para evitar fracciones- y asumiendo que las retenciones ascienden a 0,00€ en cada uno de los préstamos.



DocuSign Envelope ID: 32F6B800-81BC-40D3-9E12-B6B39F91859F

Tipo de conversión:
11_10C

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista 103.11.20

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones
1	Alberto Isidoro García Parrilla	125.000	26/05/2021	2.654,11	0,00	127.654,11	11.296	2.773,97	0,00	127.773,97	11.3
2	Alfonso Polo Rodríguez	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.0
3	Alvaro de Arcunaga de Bertodano	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.0
4	ADMINISTRACIONES APODAXA, S.L	300.000	21/05/2021	6.575,34	0,00	306.575,34	27.130	6.863,01	0,00	306.863,01	27.1
5	Arancazu Arana Beascoechea	50.000	17/05/2021	1.123,29	0,00	51.123,29	4.524	1.171,23	0,00	51.171,23	4.5
6	Beatriz Polo Rodríguez	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.0
7	Begoña Beascoechea Aguirre	150.000	17/05/2021	3.369,86	0,00	153.369,86	13.572	3.511,70	0,00	153.511,70	13.5
8	Constitución 10 S.L.	200.000	03/06/2021	4.027,40	0,00	204.027,40	18.055	4.219,18	0,00	204.219,18	18.0

Tipo de conversión: 11,30€				Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.20)			
Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones
9	Cristina Canceller Zalbidea	100.000	17/05/2021	2.246,58	0,00	102.246,58	9.048	2.342,47	0,00	102.342,47	9.0
10	DEMIKU INVEST, S.L.U.	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.0
11	Diego Recondo Zabala	10.000	28/05/2021	209,59	0,00	10.209,59	503	219,18	0,00	10.219,18	5
12	DISTRIBUCIONES GARVIC, S.L.	100.000	31/05/2021	2.054,79	0,00	102.054,79	9.031	2.150,68	0,00	102.150,68	9.0
13	Fabriziano Garcia Sánchez	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.0
14	Fernando Lacadena Azpeitia	120.000	04/06/2021	2.400,00	0,00	122.400,00	10.831	2.515,07	0,00	122.515,07	10.8
15	Fernando López Terán	100.000	18/05/2021	2.232,88	0,00	102.232,88	9.047	2.328,77	0,00	102.328,77	9.0
16	Jose Francisco Gargallo Tuzón & Laura Bravo Garcia	100.000	29/05/2021	2.082,19	0,00	102.082,19	9.033	2.178,08	0,00	102.178,08	9.0



DocuSign Envelope ID: 32F6B800-81BC-40D3-9E12-B6B39F91859F

Tipo de conversión:
11,30C

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03/11/20)

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03/11/20)			
				TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones
17	Francisco Javier Martín Menoyo	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.0
18	Mª Gabriela Reza Samsinones	100.000	19/05/2021	2.219,18	0,00	102.219,18	9.045	2.315,07	0,00	102.315,07	9.0
19	GARTEGI, S.L.	400.000	20/05/2021	8.821,92	0,00	408.821,92	36.178	9.205,48	0,00	409.205,48	36.2
20	25587 HOLDING, S.L.	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9.0
21	Ignacio Lacasta Casado	120.000	31/05/2021	2.465,75	0,00	122.465,75	10.837	2.580,82	0,00	122.580,82	10.8
22	Itzi Itziola Galparsoro	30.000	29/05/2021	624,66	0,00	30.624,66	2.710	653,42	0,00	30.653,42	2.7
23	Irene Elorriaga Alvarez	100.000	28/05/2021	2.095,89	0,00	102.095,89	9.035	2.191,78	0,00	102.191,78	9.0
24	Isabel Ortueta Ansueta	200.000	28/05/2021	4.191,78	0,00	204.191,78	18.070	4.383,56	0,00	204.383,56	18.0

Tipo de conversión:
11,30C

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la IGE.

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (05/11/20)

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la IGE.				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (05/11/20)			
				TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones
25	Javier Corbacho Calvo	30.000	21/05/2021	657,53	0,00	30.657,53	2.713	686,30	0,00	30.686,30	2,7
26	José María Camiña Mendoza	250.000	31/05/2021	5.136,99	0,00	255.136,99	22.578	5.376,71	0,00	255.376,71	22,5
27	ALGETE, S.A	150.000	04/06/2021	3.000,00	0,00	153.000,00	13.539	3.143,84	0,00	153.143,84	13,5
28	LA RIOJA ALTA, S.A	500.000	18/05/2021	11.164,38	0,00	511.164,38	45.235	11.643,84	0,00	511.643,84	45,2
29	MABRICIA, S.L.	500.000	31/05/2021	10.273,97	0,00	510.273,97	45.156	10.753,42	0,00	510.753,42	45,1
30	Manuel Álvarez Álvarez	100.000	30/05/2021	2.068,49	0,00	102.068,49	9.032	2.164,38	0,00	102.164,38	9,0
31	María del Coro Uranga Otaegui	90.000	27/05/2021	1.054,79	0,00	91.054,79	4.518	1.102,74	0,00	91.102,74	4,5
32	Miguel Ángel Jiménez del Río	250.000	31/05/2021	5.136,99	0,00	255.136,99	22.578	5.376,71	0,00	255.376,71	22,5



DocuSign Envelope ID: 32F6B800-81BC-40D3-9E12-B6B39F91859F

Tipo de conversión:
11,30C

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.20)

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones
33	Miguel Recondo Zabala	10.000	28/05/2021	209,59	0,00	10.209,59	903	219,18	0,00	10.219,18	9
34	ODRE 2005, S.L.U	8.500.000	09/06/2021	164.178,08	0,00	8.664.178,08	766.741	172.328,77	0,00	8.672.328,77	767,4
35	Pablo Jesús Chichón Ciervide & María Blanca Fernández Alías	80.000	04/06/2021	1.600,00	0,00	81.600,00	7.221	1.676,72	0,00	81.676,72	7,3
36	PALBOX HOLDING, S.L.	500.000	18/05/2021	11.164,38	0,00	511.164,38	45.235	11.643,84	0,00	511.643,84	45,2
37	Patricia Polo Gracia	100.000	03/06/2021	2.013,70	0,00	102.013,70	9.027	2.109,59	0,00	102.109,59	9,0
38	María del Pilar Saiz Sanchez	125.000	26/05/2021	2.654,11	0,00	127.654,11	11.296	2.773,97	0,00	127.773,97	11,3
39	POLO Y ASOCIADOS, S.A.	200.000	03/06/2021	4.027,40	0,00	204.027,40	18.055	4.219,18	0,00	204.219,18	18,0
40	Begoña Rodríguez Vidarte	75.000	31/05/2021	1.541,10	0,00	76.541,10	6.773	1.613,01	0,00	76.613,01	6,7

Tipo de conversión: 11,30C				Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE				Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.20)			
Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones
41	TALMA PROJECT, S.L.	2.000.000	27/05/2021	42.191,78	0,00	2.042.191,78	180.724	44.109,59	0,00	2.044.109,59	180,6
42	TORRE KATUNDU, S.L.	200.000	27/05/2021	4.219,18	0,00	204.219,18	18.072	4.410,96	0,00	204.410,96	18,0
43	XAROA, S.A.	500.000	24/05/2021	10.753,42	0,00	510.753,42	45.199	11.232,88	0,00	511.232,88	45,2
44	Alberto Cuevas Lorenzo	100.000	30/08/2021	808,22	0,00	100.808,22	8.921	904,11	0,00	100.904,11	8,5
45	ATTINA CORPORATION XXI S.L. y Cia S.R.C.	500.000	06/09/2021	3.562,64	0,00	503.562,64	44.562	4.041,10	0,00	504.041,10	44,6
46	INVERSORA MARTIARTU, S.L.	100.000	02/09/2021	767,12	0,00	100.767,12	8.917	863,01	0,00	100.863,01	8,5
47	Keia Ochoa Alberdi	30.000	30/08/2021	242,47	0,00	30.242,47	2.676	271,23	0,00	30.271,23	2,6
48	IRON SEED INVESTMENTS, S.L.	50.000	02/09/2021	383,56	0,00	50.383,56	4.458	431,51	0,00	50.431,51	4,4



DocuSign Envelope ID: 32F8B800-81BC-40D3-9E12-B6B39F91859F

Tipo de conversión:
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.20)

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total Intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones
49	Miguel Ángel Zozaya Lainez	124.300	01/09/2021	970,56	0,00	125.270,56	11.085	1.089,75	0,00	125.389,75	11.0
50	COLLINGWOOD INVESTMENT Company Limited	2.000.000	15/09/2021	11.780,82	0,00	2.011.780,82	178.033	13.698,63	0,00	2.013.698,63	178.2
51	Uxue Ochoa Alberdi	30.000	30/08/2021	242,47	0,00	30.242,47	2.676	272,23	0,00	30.272,23	2.6
52	Lorenza Mugarizu Churruga	30.000	09/09/2021	201,37	0,00	30.201,37	2.672	230,14	0,00	30.230,14	2.6
53	Maria Fermina López de Zubiria Azuñedo	250.000	17/09/2021	1.404,11	0,00	251.404,11	22.248	1.643,84	0,00	251.643,84	22.2
54	LÍNEA OCHENTA Y OCHO, S.L	100.000	21/09/2021	506,85	0,00	100.506,85	8.894	602,74	0,00	100.602,74	8.9
55	ADRENALINE BUSINESS, S.L.	100.000	22/09/2021	493,75	0,00	100.493,75	8.893	589,04	0,00	100.589,04	8.9
56	Jon Bernaola	20.000	14/09/2021	120,55	0,00	20.120,55	1.780	139,72	0,00	20.139,72	1.7

Tipo de conversión:
11,30€

Escenario 1: Ejecución inmediatamente posterior a la JGE

Escenario 2: Ejecución en la fecha prevista (03.11.20)

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones	TOTAL INTERESES	Retención impuestos	Total intereses + principal a convertir	Número de nuevas acciones
57	ENRIQUE SEGURA, S.L.	400.000	22/09/2021	1.972,60	0,00	401.972,60	35.572	2.356,16	0,00	402.356,16	35,6
58	Javier Torreño García de la Rasilla	50.000	23/09/2021	239,73	0,00	50.239,73	4.445	287,67	0,00	50.287,67	4,4
59	Joaquín Cortés Elorza	50.000	22/09/2021	246,58	0,00	50.246,58	4.446	294,52	0,00	50.294,52	4,4
60	RYNZLER TECHNOLOGIES, SL	50.000	22/09/2021	246,58	0,00	50.246,58	4.446	294,52	0,00	50.294,52	4,4
61	Edorta Iturraspe Perea	20.000	23/09/2021	95,89	0,00	20.095,89	1.778	115,07	0,00	20.115,07	1,7
62	Jose Epalza Ibarrodo	100.000	23/09/2021	479,45	0,00	100.479,45	8.891	575,34	0,00	100.575,34	8,5
Totales		21.229.300		371.547	0	21.600.847	1.911.546	391.904	0	21.621.204	1.913,3

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.

DOC. 6.

Certificación Complementaria a nuestro Informe Especial de fecha 25 de septiembre 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.

EY

Building a better
working world



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

CERTIFICADO COMPLEMENTARIO A NUESTRO INFORME ESPECIAL DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE 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 25 de septiembre de 2021, un Informe Especial sobre la propuesta, formulada el 25 de septiembre 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 21.598.232,40 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 25 de septiembre de 2021 en relación con el acuerdo a que se refería el punto cuarto del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de octubre 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 25 de septiembre 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.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/20837 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

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@ey.com
Fecha: 2021.11.25 22:30:09 +0100

Fernando González Cuervo

25 de noviembre de 2021

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 25 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EN RELACIÓN CON EL ACUERDO A QUE SE REFERÍA EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE 27 DE OCTUBRE DE 2021.

El Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. (la “Sociedad”) acordó convocar una reunión extraordinaria de la junta general de accionistas de la Sociedad (la “Junta General”) que se celebró, en primera convocatoria, el 27 de octubre de 2021 y en la que se aprobó un aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.586.450.-€, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.958.645 nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación a un tipo de conversión de 11,30.-€ por acción (esto es, con una prima de emisión por acción de 1,30.-€) 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, el 25 de septiembre 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 convertibles 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. 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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 Extraordinaria 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, 21.685.182,85.-€) sólo será objeto de compensación el importe de 21.598.232,40.-€, que se corresponderá en consecuencia con el importe efectivo total del Aumento por Compensación de Créditos (esto es, 19.113.480.-€ correspondiente al valor nominal total y 2.484.752,40.-€ 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 86.617,74.-€, 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 332,71.-€, 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 Extraordinaria de Accionistas y en la forma, términos y cifras indicadas en el Informe del Consejo de Administración.

- (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 líquidos, 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 25 de noviembre de 2021

[*Sigue hoja de firmas*]

DocuSigned by:
Pedro Michelena
BBC8F8E82987471...

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo

DocuSigned by:
A. Michelena
8E980BD4094B4AE...

D. Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:
Jon Uriarte
937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:
Pedro Luis Uriarte
5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

DocuSigned by:
Eloy García-Borreguero
DBD37B8DA70942A...

D. Eloy García-Borreguero Melero

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

D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla

DocuSigned by:
Alfonso Polo Soriano
D5C282EC2053448...

Odre 2007, S.L.U:

p.f.r. D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

DocuSigned by:
Jesús Marcos Caño
385C4AEC29534C3...

Gold Iberia Capital, S.L.

p.f.r. D. Jesús Marcos Caño



DocuSign Envelope ID: 94C2E6E9-D0FB-49A7-AB27-1D246CF7FF2C

Anexo 1

**IDENTIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR, IDENTIDAD DE LOS APORTANTES Y
CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE ELLOS**

[sigue tabla en las siguientes páginas]

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Total intereses	Total Intereses + principal	Retención impuestos	Total c/ sin aju
1	D. Alberto Isidoro Garcia Parrilla	125.000	26/05/2021	3.150,68	128.150,68	-598,63	127,5
2	D. Alfonso Polo Rodriguez	100.000	03/06/2021	2.410,96	102.410,96	-458,08	101,9
3	D. Alvaro de Arsuaga de Bertodano	100.000	03/06/2021	2.410,96	102.410,96	-458,08	101,9
4	Administraciones Apodaka, S.L.	300.000	21/05/2021	7.767,12	307.767,12	-1.475,75	306,2
5	Dña. Aranzazu Arana Beascochea	50.000	17/05/2021	1.321,92	51.321,92	-251,16	51,0
6	Dña. Beatriz Polo Rodriguez	100.000	03/06/2021	2.410,96	102.410,96	-458,08	101,9
7	Dña. Begoña Beascochea Aguirre	150.000	17/05/2021	3.965,75	153.965,75	-753,49	153,2
8	Constitución 10 S.L.	200.000	03/06/2021	4.821,92	204.821,92	-916,16	203,9
9	Dña. Cristina Carceller Zalbidea	100.000	17/05/2021	2.643,84	102.643,84	-502,33	102,1
10	Demiku Invest, S.L.U.	100.000	28/05/2021	2.493,15	102.493,15	-473,70	102,0
11	D. Diego Recondo Zabala	10.000	28/05/2021	249,32	10.249,32	-47,37	10,2
12	Distribuciones Garvic, S.L.	100.000	31/05/2021	2.452,05	102.452,05	-465,89	101,9
13	D. Fabriciano Garcia Sánchez	100.000	28/05/2021	2.493,15	102.493,15	-473,70	102,0
14	D. Fernando Lacadena Azpeitia	120.000	04/06/2021	2.876,71	122.876,71	-546,58	122,3
15	D. Fernando López Terán	100.000	18/05/2021	2.630,14	102.630,14	-499,73	102,1
16	D. Jose Francisco Gargallo Tuzón & Dña. Laura Bravo García	100.000	29/05/2021	2.479,45	102.479,45	-471,10	102,0
17	D. Francisco Javier Martin Menoyo	100.000	28/05/2021	2.493,15	102.493,15	-473,70	102,0
18	Dña. Mª Gabriela Rezola Saninenea	100.000	19/05/2021	2.616,44	102.616,44	-497,12	102,1
19	Gategi, S.L.	400.000	20/05/2021	10.410,96	410.410,96	-1.978,08	408,4
20	25587 Holding., S.L.	100.000	03/06/2021	2.410,96	102.410,96	-458,08	101,9
21	D. Ignacio Lacasta Casado	120.000	31/05/2021	2.942,47	122.942,47	-559,07	122,3
22	D. Iñaki Iraola Galparsoro	30.000	29/05/2021	743,84	30.743,84	-141,33	30,0



DocuSign Envelope ID: 94C2E6E9-D0FB-49A7-AB27-1D246CF7FF2C

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Total intereses	Total Intereses + principal	Retención impuestos	Total ci sin aju
23	Dña. Iratxe Elorriaga Alvarez	100.000	28/05/2021	2.493,15	102.493,15	-473,70	102.0
24	Dña. Isabel Ortuetta Arisqueta	200.000	28/05/2021	4.986,30	204.986,30	-947,40	204.0
25	D. Javier Corbacho Calvo	30.000	21/05/2021	776,71	30.776,71	-147,58	30.0
26	D. José María Camiña Mendoza	250.000	31/05/2021	6.130,14	256.130,14	-1.164,73	254.9
27	Algete, S.A	150.000	04/06/2021	3.595,89	153.595,89	-683,22	152.9
28	La Rioja Alta, S.A	500.000	18/05/2021	13.150,68	513.150,68	-2.498,63	510.0
29	Mabricia, S.L.	500.000	31/05/2021	12.260,27	512.260,27	-2.329,45	509.9
30	D. Manuel Álvarez Álvarez	100.000	30/05/2021	2.465,75	102.465,75	-468,49	101.9
31	Dña. María Del Coro Uranga Otaegui	50.000	27/05/2021	1.253,42	51.253,42	-238,15	51.0
32	D. Miguel Angel Jiménez del Río	250.000	31/05/2021	6.130,14	256.130,14	-1.164,73	254.9
33	D. Miguel Recondo Zabala	10.000	28/05/2021	249,32	10.249,32	-47,37	10.2
34	ODRE 2005, S.L.U	8.500.000	09/06/2021	197.945,21	8.697.945,21	-37.609,59	8.660.3
35	D. Pablo Jesús Chichón Ciérvide & Dña. María Blanca Fernández De Padra Alfín	80.000	04/06/2021	1.917,81	81.917,81	-364,38	81.9
36	Palbox Holding, S.L.	500.000	18/05/2021	13.150,68	513.150,68	-2.498,63	510.0
37	Dña. Patricia Polo Gracia	100.000	03/06/2021	2.410,96	102.410,96	-458,08	101.9
38	Dña. Maria del Pilar Saiz Sanchez	125.000	26/05/2021	3.150,68	128.150,68	-598,63	127.9
39	Polo y Asociados, S.A.	200.000	03/06/2021	4.821,92	204.821,92	-916,16	203.9
40	Dña. Begoña Rodríguez Vidarte	75.000	31/05/2021	1.839,04	76.839,04	-349,42	76.4
41	Talaia Project, S.L.	2.000.000	27/05/2021	50.136,99	2.050.136,99	-9.526,03	2.040.0
42	Torre Katundu, S.L.	200.000	27/05/2021	5.013,70	205.013,70	-952,60	204.0
43	Xaroa, S.A.	500.000	24/05/2021	12.739,73	512.739,73	-2.420,55	510.3
44	D. Alberto Cuevas Lorenzo	100.000	30/08/2021	1.205,48	101.205,48	-229,04	100.9

Nº	Entidad Inversora	Importe	Fecha firma	Total intereses	Total Intereses + principal	Retención impuestos	Total c/sin ajuste
45	Attina Corporation XXI S.L. y CIA S.R.C.	500.000	06/09/2021	5.547,95	505.547,95	-1.054,11	504.4
46	Inversora Martiartu, S.L.	100.000	02/09/2021	1.164,38	101.164,38	-221,23	100.9
47	D. Kepa Ochoa Alberdi	30.000	30/08/2021	361,64	30.361,64	-68,71	30.2
48	Iron Seed Investments, S.L.	50.000	02/09/2021	582,19	50.582,19	-110,62	50.4
49	D. Miguel Ángel Zozaya Lainez	124.300	01/09/2021	1.464,36	125.764,36	-278,23	125.4
50	Collingwood Investment Company Limited	2.000.000	15/09/2021	19.726,03	2.019.726,03	-3.747,95	2.015.9
51	Dña. Uxue Ochoa Alberdi	30.000	30/08/2021	361,64	30.361,64	-68,71	30.2
52	Dña. Lorenza Muguruza Churruca	30.000	09/09/2021	320,55	30.320,55	-60,90	30.2
53	Dña. María Fermina López de Zubiria Auzmendi	250.000	17/09/2021	2.397,26	252.397,26	-455,48	251.9
54	Línea Ochenta y Ocho, S.L	100.000	21/09/2021	904,11	100.904,11	-171,78	100.7
55	Adrenaline Business, S.L.	100.000	22/09/2021	890,41	100.890,41	-169,18	100.7
56	D. Jon Bernaola	20.000	14/09/2021	200,00	20.200,00	-38,00	20.1
57	Enrique Segura, S.L.	400.000	22/09/2021	3.561,64	403.561,64	-676,71	402.8
58	D. Javier Torremocha García de la Rasilla	50.000	23/09/2021	438,36	50.438,36	-83,29	50.3
59	D. Joaquín Cortés Elorza	50.000	22/09/2021	445,21	50.445,21	-84,59	50.3
60	Rynzler Technologies, S.L.	50.000	22/09/2021	445,21	50.445,21	-84,59	50.3
61	D. Edorta Iturraspe Perea	20.000	23/09/2021	175,34	20.175,34	-33,32	20.1
62	D. Jose Epalza Ibarrodo	100.000	23/09/2021	876,71	100.876,71	-166,58	100.7
Totales				455.882,85	21.685.182,85	-86.617,74	21.598.4