

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



Mayo 2025

El presente Documento de Ampliación Reducido (el "Documento de Ampliación Reducido" 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") (en adelante, la "Circular 2/2020"), 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 íntegra 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 de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde 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, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “Circular 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.

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.....	6
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.....	8
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.....	8
2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.....	10
2.3. Información financiera.....	10
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	11
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. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	18
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.....	18
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	20
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.....	21
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	22

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.	22
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	22
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	23
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	23
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.	23
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME GROWTH	23
ANEXO I. Informe del Consejo de Administración de la Sociedad en relación con el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.	
ANEXO II. Cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2024, junto con el correspondiente informe de auditoría.	
ANEXO III. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2024, junto con el correspondiente informe de auditoría.	

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

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

El Emisor 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 de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (sustituido por la vigente Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “Circular 1/2025”).

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 un importe efectivo de 26.515.405 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 emitidas con ocasión 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 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. Las acciones emitidas con ocasión de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 11 de agosto de 2021.

A su vez, en diciembre de 2021, la Sociedad preparó, con ocasión de otro aumento de capital por compensación de créditos, cerrado por un importe efectivo de 21.598.232 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.911.348 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. Las acciones

emitidas con ocasión de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 28 de diciembre de 2021.

En junio de 2022, la Sociedad preparó, con ocasión de un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, cerrado por un importe efectivo de 18.069.904 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.571.296 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal más 1,50 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. Las acciones emitidas con ocasión de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 27 de junio de 2022.

Por último, en diciembre de 2024, la Sociedad también preparó, con ocasión de un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, cerrado por un importe efectivo de 18.775.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.502.040 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal más 2,50 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. Las acciones emitidas con ocasión de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 4 de febrero de 2025.

El DIIM, el Folleto y los documentos de ampliación reducidos correspondientes a los aumentos de capital mencionados pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.allironresocimi.com/>) y en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ALL_IRON_RE_I_SOCIMI_SA_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. El Folleto se puede consultar también 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.

La totalidad de los consejeros de la Sociedad, esto es, (i) D. Pedro Luis Uriarte Santamarina; (ii) D. Ander Michelena Llorente; (iii) D. Jon Uriarte Uranga; (iv) D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla; (v) D. Fernando Miguel Martos Mackow; (vi) ODRE 2005, S.L.U., debidamente representada por su persona física representante, D. Raimundo Polo Soriano Alfonso; (vii) GASSBONA 2006, S.L., debidamente representada por su persona física representante, D. Pedro Juan Iborra Vidal; (viii) GLENBROCK INVESTMENTS, S.L., debidamente representada por su persona física representante, D. Jesús Marcos Caño; y (ix) FASO SIGLO VEINTIUNO, S.L., debidamente representada por su persona física representante, D. David Sala Coll (en adelante, conjuntamente, los “Consejeros”), en nombre y

representación de ALL IRON RE I y en ejercicio de la facultad expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado en fecha 12 de mayo de 2025, asumen plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Los Consejeros, 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 Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, 28010 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 de 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 38483, 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 a la calle María de Molina 54, 28006 Madrid (España); 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 38483, folio 137, Hoja M-655592 e inscripción 14.

El 20 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda la modificación del domicilio social al actual; acuerdo que es elevado a público el 13 de octubre de 2022 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 5243 de su protocolo, e inscrita con fecha 2 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 42718, folio 171, Hoja M-655592 e inscripción 28.

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”.

A 31 de marzo de 2025, la Sociedad tenía una cartera de 19 inmuebles, de los cuales (i) 11 inmuebles, con un total de 420 apartamentos y 51 habitaciones de *hostel*, se encontraban en arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia, (ii) 6 inmuebles, que dispondrán de aproximadamente 419 apartamentos, estaban en construcción o con licencia, (iii) 1 inmueble, que contará con cerca de 20 apartamentos, estaban en fase de desarrollo, y (iv) 1 inmueble se encontraba en proceso de desinversión.

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.

Tal y como se detalla en el apartado 3.1 de este Documento, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de junio de 2022 acordó, bajo el punto noveno del Orden del Día, autorizar al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“LSC”), pudiera aumentar el capital de la Sociedad, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la mencionada Junta, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las acciones a emitir en aportaciones dinerarias, delegando,

asimismo, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC y su Disposición Adicional Decimotercera, quedando limitada la autorización a un máximo del 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización para los aumentos de capital en que se haga uso de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Este acuerdo fue comunicado mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 22 de junio de 2022.

Al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad antes referida, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en la sesión celebrada el 25 de marzo de 2025, llevar a cabo un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente (el “Aumento de Capital”) por un importe nominal máximo de 11.419.170 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.141.917 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, el Consejo de Administración acordó que el tipo de emisión de las nuevas acciones fuera 12,90 euros por acción, de lo que se deriva un importe efectivo máximo del Aumento de Capital de 14.730.729,30 euros. A estos efectos, según lo previsto en la LSC, el Consejo de Administración, elaboró el preceptivo informe de administradores con ocasión de la adopción del acuerdo sobre el Aumento de Capital, que se adjunta al presente DAR como **Anexo I**. Asimismo, se delegó en todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración las facultades necesarias para determinar las condiciones del Aumento de Capital no previstas en el correspondiente acuerdo, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado. Este acuerdo fue comunicado mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 3 de abril de 2025.

Posteriormente, el 25 de abril de 2025 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución del Aumento de Capital ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, con número 2.308 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento de Capital por un importe total efectivo de 10.725.008,40 euros (correspondiendo 8.313.960 euros al importe total nominal y 2.411.048,40 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 831.396 nuevas acciones (las “Nuevas Acciones”) de 10,00 euros de valor nominal y 2,90 euros de prima de emisión cada una. Este hecho fue comunicado mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 28 de abril de 2025.

El Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, los inversores que han adquirido las nuevas acciones no han podido hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

Con los fondos obtenidos en el Aumento de Capital, la Sociedad tiene como objetivo ejecutar parcialmente una cartera con potenciales adquisiciones de inmuebles identificados para su destino al arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia, en línea con la estrategia y política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta la fecha, y cuyos principales aspectos se describen

en el DIIM y en el Folleto. La Sociedad prevé financiar también el plan de inversión mediante la captación de deuda adicional.

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, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio (“Circular 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 la Sociedad (<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 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 3 de abril de 2025, mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio 2024, junto con los correspondientes informes de auditoría del auditor Ernst & Young, S.L. (“EY”) de fecha 31 de marzo de 2025, que se adjuntan como **Anexo II** y **Anexo III** a este DAR.

Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2024 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 25 de marzo de 2025, y preparadas de acuerdo con el Plana General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo, así como el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 25 de marzo de 2025, y preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, así como con la legislación mercantil vigente.

En los informes de auditoría sobre las referidas cuentas anuales individuales y consolidadas EY 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. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con la descrita en el apartado 2.3 anterior.

A continuación se adjuntan las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y su comparativa con el mismo periodo de 2024, que no han sido sometidas a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2024 ^(*)	31-03-2025 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.347.765	1.635.361
Gastos de personal	(129.066)	(146.508)
Otros gastos de explotación	(567.420)	(590.648)
Amortización del inmovilizado	(289.640)	(284.673)
Otros resultados	(22.527)	4.217
Resultado de Explotación	339.111	617.749

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

Por lo que respecta a las tendencias significativas en cuanto a las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad, en relación a los ingresos desde el cierre del primer trimestre de 2024 hasta la fecha del presente DAR, cabe destacar fundamentalmente que (i) ha entrado en operación el activo ubicado en Bilbao, c/ Ledesma nº 5; y (ii) la Sociedad ha comenzado a operar el activo ubicado en Barcelona, distrito 22@.

Asimismo, en relación a los ingresos, se deja constancia de que, con fecha 25 de noviembre de 2024 y tras el cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, se formalizó el cierre de la primera fase de la desinversión del activo de Budapest, a favor del Grupo Pollat, por un importe de 4.500.000€.

Desde las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2024 hasta la fecha del presente DAR, no ha habido cambios significativos en el negocio o la posición financiera de la Sociedad salvo los siguientes movimientos:

- El 28 de febrero de 2025 la Sociedad adquirió el apartahotel de 97 unidades, en operación, ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-24, en el distrito 22@ de Barcelona, por un importe de 35 millones de euros.

- El 28 de febrero de 2025 la Sociedad suscribió con BBVA y Abanca sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble de la Sociedad ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34 de Barcelona, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición del mencionado inmueble. El importe del préstamo con BBVA asciende a 10 millones de euros y importe del préstamo con Abanca es asimismo de 10 millones de euros. Los préstamos vencen en febrero de 2040, y tienen un tipo de interés igual al Euribor 12 meses más un diferencial del 1,5%.

La Sociedad prevé financiar el plan de inversión mediante potenciales aumentos de capital y la captación de deuda adicional.

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 determinadas magnitudes financieras para el ejercicio 2028, utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica, sobre la base del perímetro de activos existentes a fecha de 25 de marzo de 2025, que fueron publicadas mediante la correspondiente Otra Información Relevante de el 3 de abril de 2025, y que se muestran a continuación.

Estas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 25 de marzo de 2025:

Previsiones	2028e ^(*)
% cartera contribuyendo a rentas	100%
Ingresos (€ millones)	23 - 25
EBITDA (€ millones)	19 - 21
FFO / acción (€)	0,9 – 1,1
NAV / acción (€)	19 – 20
Dividendo acumulado 25 – 28 / acción (€)	1,8 – 2,0

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

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha tomado como base las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2024 y el perímetro actual de los activos de la Sociedad, salvo por la potencial desinversión del activo en rotación situado en la calle Almagro 28 de Madrid, que ha sido tenido en cuenta para la elaboración de las previsiones.

Asimismo, de cara a construir las 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:

Ingresos

Las estimaciones de los Ingresos recogen la renta derivada de los contratos vigentes, incluyendo los contratos de arrendamiento recientemente incorporados al perímetro de la Sociedad, como es el

contrato de arrendamiento del inmueble recientemente adquirido en Barcelona. Las cifras estimadas se han efectuado teniendo en cuenta el perímetro actual de los activos de la Sociedad. 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.

EBITDA y Dividendo acumulado 25 – 28

Para el cálculo del EBITDA se parte de la estimación de los Ingresos y se restan los gastos en los que se ha incurrido y que pudieran resultar de aplicación.

En este sentido, partiendo de la estimación de los ingresos 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.

Asimismo, para el cálculo del dividendo acumulado 25 - 28 se ha tenido en cuenta, como mínimo, el reparto del dividendo legalmente exigido a las SOCIMIs.

FFO / acción (*Funds From Operations / acción*)

Para el cálculo del FFO/acción se parte de la estimación del EBITDA, restando el gasto financiero, y dividiendo el importe resultante entre las acciones entre las que se divide el capital social de la Sociedad.

La principal hipótesis para el cálculo del FFO / acción parte por restar el gasto financiero asumido por la Sociedad en relación con los préstamos actuales, asumiendo una eventual renovación de los mismos, en caso de que sea necesario.

NAV / acción

Para el cálculo del NAV / acción en 2028, el NAV se determina a partir de la valoración de la cartera de inmuebles (GAV) que realiza la Sociedad a esa fecha y dicho GAV se ajusta por el valor en balance de las contingencias y otros activos. El importe resultante del NAV se divide entre las acciones entre las que se divide el capital social de la Sociedad.

La metodología empleada por la Sociedad para calcular el GAV es el descuento de flujos de caja, partiendo del EBITDA estimado de los activos de la Sociedad que se descuenta a las tasas correspondientes. Como hipótesis para el cálculo del GAV se han utilizado las tasas de descuento que actualmente están aplicando los valoradores.

Los principales factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.7 de este DAR y en el DAR publicado en diciembre de 2024.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 2/2020, al no haber transcurrido más de 6 meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.6 del DAR de diciembre de 2024, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DAR de diciembre de 2024 siguen siendo válidas. El capital circulante (Activo Corriente – Pasivo Corriente) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 tal como se refleja con las cuentas anuales auditadas consolidadas es positivo en 15.071.916 euros.

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 en los DAR publicados en julio de 2021, diciembre de 2021, junio de 2022 y diciembre de 2024, 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 obiedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM, en el Folleto de junio de 2021 ni en los DAR de julio de 2021, diciembre de 2021, junio de 2022 y diciembre de 2024.

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 de junio de 2021 y en los DAR de julio de 2021, diciembre de 2021, junio de 2022 y diciembre de 2024, 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 los DAR de julio 2021, diciembre de 2021, junio de 2022 y diciembre de 2024:

- **Riesgo de incumplimiento de las previsiones.**

Tal y como se detalla en el apartado 2.5 de este DAR, el Grupo ha publicado determinadas estimaciones de carácter numérico para el ejercicio 2028. El cumplimiento de estas previsiones está condicionado, entre otros, por la materialización de las hipótesis contempladas en las mismas. Además, existen una serie de factores de riesgos, detallados en el presente apartado, que podrían afectar sustancialmente al incumplimiento de las previsiones del Grupo.

Por tanto, el Grupo puede no ser capaz de cumplir con las orientaciones proporcionadas o con los objetivos esperados y anunciados, o que las hipótesis que condicionan la consecución de dichas previsiones se vean modificadas, lo que podría suponer para los accionistas los riesgos asociados

a una distribución de dividendos inferior a la anunciada o alcanzar la rentabilidad por acción inferior a la anunciada.

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

La estrategia de inversión de la Sociedad incluye apalancamiento y garantías reales como hipotecas o garantías sobre depósitos en instituciones financieras, 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.

- **Riesgos por incremento de los costes de financiación para acometer la adquisición de nuevos inmuebles.**

El Grupo no puede asegurar la disponibilidad a futuro de recursos financieros o que los mismos sean en condiciones aceptables. Si la obtención de recursos financieros no fuera posible o resultase más costosa que en el pasado, ello podría limitar el crecimiento futuro y afectar material y negativamente a las rentabilidades esperadas en los inmuebles que se adquieran así como a los resultados y la actividad del Grupo.

- **Riesgos derivados 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 31 de diciembre de 2024 asciende a 98.381.819 euros, que cuentan con la garantía hipotecaria de inmuebles y la garantía de depósitos en instituciones financieras, tal y como se detalla en las notas 7 y 9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, que se adjuntan como Anexo III 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 falta de pago de 3 de los plazos convenidos, la no constitución de prendas comprometidas, 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 40%. 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. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con todos los compromisos financieros de los préstamos.

- **Riesgos derivados de las fluctuaciones de los tipos de interés.**

El 19% de los préstamos del Grupo con entidades financieras a 31 de diciembre de 2024 está vinculado a tipos de interés variables, en concreto referenciados al Euribor. En ese sentido, un incremento de los tipos de interés de mercado implicaría que los tipos de interés calculados para esos contratos de préstamo fueran más elevados, provocando en el Grupo un aumento de los

gastos financieros. Ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgos relativos a operaciones con partes vinculadas.**

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.

En ese sentido, cabe destacar que el consejero de la Sociedad, D. Jon Uriate Uranga, es parte vinculada a (i) las empresas Líbere Hospitality, S.L., Al Rentals Heriz, S.L., Al Rentals Gasteiz 45, S.L., Líbere Bilbao, S.L., Líbere Madrid, S.L., Líbere Barcelona, S.L., Líbere Andalucía S.L., Líbere Pamplona, S.L., a las que la Sociedad tiene arrendados diversos inmuebles, y a (ii) Qerqus Senda Berria, S.L., empresa que ha realizado trabajos de construcción para la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, a efectos de lo dispuesto en el artículo 228 y siguientes LSC, el referido consejero se ha abstenido de participar en la deliberación y votación de cualesquiera acuerdos en las que él o cualquier persona vinculada pudiera haber tenido un conflicto de interés, directo o indirecto.

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

La tensa situación geopolítica, social y económica derivada, fundamentalmente, de los conflictos bélicos en Ucrania y en Gaza así como el incremento de aranceles por parte de Estados Unidos, supone un grado significativo de incertidumbre por las posibles consecuencias de los mismos en caso de deterioro o expansión a otras regiones, entre otros ámbitos en los precios de las materias primas, la energía y la inflación en general. Ante esta incertidumbre, la lucha de los principales bancos centrales contra la inflación podría no tener el efecto previsto, provocando un retraso en la reducción esperada de los tipos de interés o incluso alzas inesperadas de los mismos con el consiguiente impacto negativo en las perspectivas económicas mundiales, de la Unión Europea y de España, y entre otras cuestiones, en la confianza de los inversores y en el consumo.

Por otra parte, en el futuro también se pueden producir brotes similares al COVID-19 o cualesquiera otras circunstancias que pudieran dar lugar a restricciones de movimientos o al cierre de alojamientos.

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

- **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 evolución de la demanda por apartamentos de corta y media estancia.**

La demanda por apartamentos de corta y media estancia es de naturaleza cíclica y sensible, entre otros, a factores como (i) los cambios demográficos, tales como una modificación en los patrones de viaje, (ii) la actividad empresarial, (iii) el nivel de desempleo, (iv) la disponibilidad y el coste de crédito, (v) la inestabilidad política, (vi) las acciones terroristas, (vii) la climatología, y (viii) la competencia, teniendo en cuenta que es un segmento fragmentado con diversidad de operadores.

Si la demanda por apartamentos de corta y media estancia se viese afectada negativamente, los operadores de los mismos podrían sufrir descensos en el ratio de ocupación y el precio, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por tanto, intentos por parte de los operadores de renegociar en condiciones más favorables sus contratos de arrendamiento, incumplimientos o la resolución de los mismos.

- **Riesgos derivados de falta de suministros o incrementos en los costes de construcción de los inmuebles del Grupo respecto a lo planificado.**

El Grupo está llevando a cabo o acometerá la reforma o construcción de diversos inmuebles de cara a ser arrendados a operadores para su explotación.

En general, desde 2020 la evolución de los principales materiales y materias primas empleados en la construcción han mostrado un incremento de su precio y una gran volatilidad, así como en algunas ocasiones ha habido retrasos en los suministros. Este incremento de precios y problemas con los suministros pueden dificultar la ejecución de las obras previstas en los inmuebles del Grupo de acuerdo a los costes planificados, lo que podría afectar material y negativamente a las rentabilidades esperadas en los inmuebles así como a los resultados y la actividad del Grupo.

- **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 de la misma 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.

- **Riesgos relativos a la escasa liquidez de la acción.**

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en BME Growth bajo la modalidad de subasta y, aunque la Sociedad tiene como Proveedor de Liquidez a Banco Santander, S.A., la liquidez de las acciones es reducida. Por tanto, la inversión en las acciones de la Sociedad es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados regulados.

Asimismo, el precio de las acciones puede no reflejar el valor subyacente del negocio de la Sociedad, y el precio puede variar como consecuencia de diversos factores, la mayoría de los cuales no están bajo el control de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN 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 22 de junio de 2022 mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria en fecha 21 de junio de 2022, acordó, bajo el punto noveno del Orden del Día, autorizar al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la LSC, pudiera aumentar el capital de la Sociedad, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la mencionada Junta, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las acciones a emitir en aportaciones dinerarias, delegando, asimismo, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC y su Disposición Adicional Decimotercera, quedando limitada la autorización a un máximo del 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización para los aumentos de capital en que se haga uso de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

Al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad antes referida, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en la reunión celebrada el 25 de marzo de 2025, llevar a cabo un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 11.419.170 euros, mediante

la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.141.917 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal máximo del Aumento de Capital representa un 8,638% del capital social a la fecha de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 21 de junio de 2022, en la que se aprobó la autorización al Consejo para aumentar el capital, el cual ascendía a la citada fecha a 132.197.870 euros, dividido en 13.219.787 acciones.

Asimismo el Consejo de Administración acordó que el tipo de emisión de las Nuevas Acciones fuera 12,90 euros por acción, de lo que se deriva una prima de emisión por acción de 2,90 euros y un importe efectivo máximo del Aumento de Capital de 14.730.729,30 euros. También para mayor agilidad, se delegó en todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración todas las facultades necesarias para determinar las condiciones del Aumento de Capital no previstas en el correspondiente acuerdo de aumento de capital, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado.

El 25 de abril de 2025 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución del Aumento de Capital ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, con número 2.308 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento de Capital por un importe total efectivo de 10.725.008,40 euros (correspondiendo 8.313.960 euros al importe total nominal y 2.411.048,40 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 831.396 Nuevas Acciones de 10,00 euros de valor nominal y 2,90 euros de prima de emisión cada una. La escritura de aumento de capital está a la fecha del presente DAR pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

El capital de la Sociedad antes del Aumento de Capital ascendía a 147.218.270 euros, representado por 14.721.827 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras el aumento, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 155.532.230 euros representado por 15.553.223 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una.

Copia autorizada o testimonio notarial de la referida escritura de Aumento de Capital 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, procediendo IBERCLEAR a la inscripción de las Nuevas Acciones en su registro contable y en los correspondientes a sus entidades participantes.

Asimismo, 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 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 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

Conforme al interés de la Sociedad, y en ejercicio de la delegación de facultades aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en fecha 21 de junio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 25 de marzo de 2025, la supresión total del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad para la ejecución del Aumento de Capital.

A estos efectos, según lo previsto en la LSC, el Consejo de Administración, elaboró el preceptivo informe de administradores con ocasión de la adopción del acuerdo sobre el Aumento de Capital, que se adjunta al presente DAR como Anexo I, y que será puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras el acuerdo del Consejo de Administración, conforme a lo previsto en el artículo 506.4 de la LSC.

En el referido informe de administradores, el Consejo de Administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente propuesto resulta idónea y necesaria en las circunstancias actuales y, por tanto, se encuentra plenamente justificada, porque (i) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social, (ii) el procedimiento escogido resulta idóneo y adecuado para dicho fin, también en términos de precio de emisión de las Nuevas Acciones, permitiendo acometer las inversiones descritas en el apartado 2.1 del presente DAR al menor coste de captación de recursos posible, evitando riesgos de ejecución ligados a la exposición a plazos que, por su amplitud, introducen incertidumbres por la eventual volatilidad en los mercados, y (iii) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido.

Además, tal y como se ha indicado anteriormente, el Consejo de Administración fijó el tipo de emisión de las Nuevas Acciones en 12,90 euros entre valor nominal y prima de emisión. Este tipo de emisión representa una prima del 14,34% sobre la media del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 3 meses previos a la fecha del acuerdo del Consejo de Administración. El tipo de emisión cumple con las exigencias legales previstas en el artículo 506.4 de la LSC que establece que para la adopción de un acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del órgano de administración, además de la adecuación al interés social, es necesario que el importe efectivo de las nuevas acciones (entendido este como el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión) se corresponda con el valor razonable, presumiéndose que el valor razonable se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización.

Por otro lado, conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la LSC, no se ha obtenido el informe de experto independiente en relación con el Aumento de Capital objeto del presente DAR toda vez que: (i) el Aumento de Capital se realiza por un importe inferior al 20% del capital social de la Sociedad, y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización de las acciones de la Sociedad en BME Growth, con un descuento no superior al 10%.

Las Nuevas Acciones del Aumento de Capital se han destinado, a través de una colocación privada realizada por la Sociedad, a terceros inversores o accionistas que tienen la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, que en todo caso han suscrito cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

El Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, los inversores que han adquirido las nuevas acciones no han podido hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

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

Los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% en el capital de la Sociedad antes de la ejecución del Aumento de Capital o miembros del Consejo de Administración que han suscrito acciones en el Aumento de Capital son:

- ODRE 2005, S.L., que ha suscrito 13.556 acciones en la ampliación de capital.
- EMPEDRAT 2015, S.L., que ha suscrito 23.256 acciones en la ampliación de capital.

Tras el Aumento de Capital, de acuerdo con el libro registro de anotaciones en cuenta en IBERCLEAR, los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital de la Sociedad con los siguientes:

Accionista	Nº acciones	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
ODRE 2005, S.L.U.	779.967	5,01%	-	5,01%
D. Luis Gómez Laguna	779.967	-	5,01% (a través de ODRE 2005, S.L.U.)	5,01%
ION ION, S.L.	890.601	5,73%	-	5,73%
D. Juan María Riberas Mera	890.601	-	5,73% (a través de ION ION, S.L.)	5,73%
GASSBONA 2006, S.L.	791.756	5,09%	-	5,09%
EMPEDRAT 2015, S.L.	797.230	5,13%	-	5,13%
D. David Sala Coll	777.857	-	5,00% (a través de EMPEDRAT 2015, S.L.)	5,00%
MIRLING EUROPE, S.L.	794.574	5,11%	-	5,11%

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

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la LSC, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones están denominadas en euros, tienen un valor nominal de 10,00 euros y una prima de emisión de 2,90 euros, 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 estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, y su registro contable se atribuirá a IBERCLEAR, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y a sus entidades participantes autorizadas.

Las Nuevas Acciones atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a IBERCLEAR y a sus entidades participantes autorizadas.

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 Nuevas Acciones 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 RE I 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 1/2025. 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.

No aplica.

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. Baker McKenzie Madrid, S.L.P., con N.I.F. B81346140 y domicilio social en calle de José Ortega y Gasset 29, edificio Beatriz, 28006 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación al aumento de capital.
- ii. Banco Inversis, S.A. con N.I.F. A-83131433 y domicilio social en el edificio "Plaza Aeropuerto", avda. de la Hispanidad 6, 28042 Madrid, como entidad agente.

ANEXO I. Informe del Consejo de Administración de la Sociedad en relación con el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 21 DE JUNIO DE 2022

1. OBJETO DEL INFORME

*El presente informe se formula por el Consejo de Administración de All Iron RE I SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en relación con el acuerdo de aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, cuya adopción está prevista por el Consejo de Administración de la Sociedad en el día de hoy.*

*El presente informe se formula en cumplimiento de los artículos 286, 296 y 297.1.b) 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**"), por lo que se refiere al acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria, y del artículo 308, en relación con los artículos 504 y 506, por lo que se refiere a la exclusión del derecho de suscripción preferente, con el objeto de explicar y justificar el acuerdo a adoptar por el Consejo de Administración de la Sociedad de aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente. Asimismo, se incluye el texto íntegro del acuerdo de aumento de capital social que el Consejo de Administración se propone adoptar al amparo de la autorización otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 bajo el punto noveno del Orden del Día.*

En virtud de lo previsto en el artículo 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital, el presente informe será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras la adopción del acuerdo de aumento de capital a que se refiere este informe.

2. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AL AMPARO DE LA CUAL SE REALIZA EL AUMENTO DE CAPITAL

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 21 de junio de 2022 acordó, bajo el punto noveno del Orden del Día, autorizar al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pudiera aumentar el capital de la Sociedad, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la mencionada Junta, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las acciones a emitir en aportaciones dinerarias, delegando, asimismo, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital y su Disposición Adicional Decimotercera, quedando limitada la autorización a un máximo del 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización para los aumentos de capital en que se haga uso de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Dicho acuerdo se encuentra a disposición de los accionistas de la Sociedad en la página web de la

Sociedad (<https://allironresocimi.es>) y en la página web de BME Growth (<https://www.bmegrowth.es>).

Al amparo de la referida autorización, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 8 de octubre de 2024, adoptó por unanimidad un acuerdo de aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal máximo equivalente al 20% de la cifra de capital social, el cual, a la fecha de celebración de la referida Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2022, ascendía a 132.197.870 € (el "**Aumento de Capital de 2024**"). Una vez finalizado el proceso de colocación privada relativo al Aumento de Capital de 2024, se procedió a la ejecución del mismo y a la suscripción de 1.502.040 nuevas acciones de la Sociedad, lo que supuso un incremento de la cifra de capital social de 15.020.400 €.

En consecuencia, a la fecha del presente informe, el Consejo de Administración se encuentra facultado, en virtud de la autorización prevista en el referido acuerdo de Junta General de fecha 21 de junio de 2022, a la aprobación y ejecución de un aumento de capital por un valor máximo equivalente a la diferencia entre la cuantía máxima en relación con la cual se concedió dicha autorización y el importe nominal del Aumento de Capital de 2024 (i.e., 11.419.174 €).

A este respecto, se deja constancia de que, con la excepción del Aumento de Capital de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha hecho uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de junio de 2022.

3. PRINCIPALES TÉRMINOS DEL AUMENTO DE CAPITAL PROPUESTO

Al amparo de la autorización concedida por la referida Junta General Ordinaria de Accionistas de 21 de junio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene previsto adoptar un acuerdo de aumento de capital, cuyos principales términos son los siguientes (el "**Aumento de Capital**"):

- (a) *Importe nominal del Aumento de Capital. El importe nominal máximo del Aumento de Capital será de 11.419.170 € y se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.141.917 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 10,00 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad.*
- (b) *Tipo de emisión. El tipo de emisión de las nuevas acciones será 12,90€ por acción.*
- (c) *Importe efectivo del Aumento de Capital. El importe efectivo del Aumento de capital (nominal más prima de emisión) será el resultante de multiplicar el número de acciones de nueva emisión por el tipo de emisión indicado (12,90 €). En consecuencia, el importe efectivo máximo del Aumento de Capital será de 14.730.729,30 €.*
- (d) *Naturaleza de las acciones a emitir. Las acciones de nueva emisión serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.*

- (e) *Derechos de las nuevas acciones. Las nuevas acciones conferirán a cada uno de sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.*
- (f) *Modalidad de la colocación. Las nuevas acciones se distribuirán entre inversores a través de una colocación privada realizada por la Sociedad. En todo caso, los suscriptores del Aumento de Capital deberán suscribir nuevas acciones por un importe mínimo de 100.000 €. La Sociedad no tiene prevista la contratación de ninguna entidad colocadora a estos efectos.*
- (g) *Exclusión del derecho de suscripción preferente. Haciendo uso de la facultad expresamente otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas el pasado 21 de junio de 2022, y conforme a lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital y su Disposición Adicional Decimotercera, en atención a las exigencias del interés social y para permitir la entrada en el capital social de la Sociedad de nuevos inversores estratégicos, se suprimirá el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.*
- (h) *Suscripción incompleta. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital conforme a lo previsto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital.*
- (i) *Solicitud de incorporación a negociación. La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en BME Growth donde cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, con sometimiento a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.*

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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 este sentido, el objetivo de la Sociedad es ampliar sus fondos propios durante ese ejercicio 2025, con el fin de destinarlo al crecimiento orgánico de la Sociedad con la adquisición y arrendamiento de activos de corta y media distancia.

A este respecto, 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. A la fecha del presente informe la Sociedad cuenta con un pipeline de activos identificados y que, con su potencial adquisición, podrían generar valor para la Sociedad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Accionistas puede delegar y ha delegado en el Consejo de Administración la facultad de acordar aumentos de capital hasta el límite de la mitad del capital social de la Sociedad.

La finalidad de tal delegación es dotar al órgano de administración de la Sociedad de la flexibilidad que es conveniente para responder con agilidad a sus necesidades

financieras (conforme a las inversiones estratégicas llevadas a cabo por la Sociedad) y aprovechar las oportunidades de financiación disponibles en el mercado de capitales de una manera acorde a las exigencias requeridas y a las necesidades de la Sociedad en cada momento, todo ello de forma que se maximicen las posibilidades de llevar tales transacciones a buen término, en interés de la Sociedad, con la mayor prontitud y agilidad y sin los retrasos y costes que puede conllevar una nueva convocatoria y celebración de Junta General.

De conformidad con lo anterior, el Consejo de Administración hace uso de dicha delegación (que incluye la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas), aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 21 de junio de 2022, acordando llevar a cabo el Aumento de Capital, con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, con sujeción a las limitaciones previstas en la normativa vigente y en el presente informe, por un importe efectivo máximo de 14.730.729,30 €, contemplando la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada.

En todo caso, el Aumento de Capital se realizará por un importe nominal y mediante la emisión de nuevas acciones por un importe igual o inferior a 11.419.170 €, que, tal y como se ha mencionado anteriormente, equivale a la diferencia entre la cuantía máxima en relación con la cual la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 autorizó al Consejo de Administración a aumentar el capital social de la Sociedad con exclusión del derecho de suscripción preferente y el importe nominal efectivo del Aumento de Capital de 2024.

Por lo tanto, de cara a mantener recursos propios adecuados al negocio de la Sociedad (y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos), el Aumento de Capital tiene como objeto asegurar la captación de fondos para atender las finalidades indicadas anteriormente en el plazo más breve posible, aprovechando la actual situación favorable de la Sociedad y limitando al máximo el riesgo de ejecución derivado de la volatilidad que introduce los amplios plazos que implican las modalidades de colocación alternativas a la propuesta en el presente informe.

Asimismo, el Aumento de Capital permitirá aumentar la capitalización de la Sociedad, facilitará la entrada en su capital de nuevos inversores estratégicos, fortaleciendo y diversificando la base accionarial. Con ello, se podrá incrementar el interés del mercado por la Sociedad y ampliar el seguimiento por la comunidad de analistas, lo que redundará finalmente en la generación de valor para el accionista.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que el Aumento de Capital objeto del presente informe resulta conveniente para el interés social en la medida en que permitirá aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles para la Sociedad.

Por último, el Consejo de Administración considera que en la actualidad se dan las condiciones para poder contar con un apoyo firme al Aumento de Capital. En particular, se deja constancia de que la Sociedad ha recibido un compromiso de inversión por parte de Mirling Europe, S.L. bajo el cual éste se ha comprometido al desembolso de hasta 10.250.000,00 € en el contexto del Aumento de Capital, de los cuales 7.945.730 € se destinarán al capital social y 2.304.261,70 € se destinarán a prima de emisión, importe que representa un 69,58% del importe efectivo máximo del Aumento de Capital.

5. MODALIDAD DE COLOCACIÓN

En relación con lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el modo más eficiente de alcanzar los objetivos que justifican el Aumento de Capital,

aprovechando el interés de inversores en la Sociedad, es instrumentar la emisión de las nuevas acciones a través de una colocación privada dirigida por la Sociedad, estando justificada dicha modalidad desde un punto de vista del interés social de la Sociedad. No está prevista la contratación de ninguna entidad colocadora a estos efectos.

Las nuevas acciones del Aumento de Capital se destinarán a terceros inversores y accionistas, que tengan la consideración de inversores cualificados o estratégicos, ya sean inversores nacionales o internacionales, todo ello mediante un procedimiento de colocación privada. En todo caso, los suscriptores del Aumento de Capital deberán suscribir nuevas acciones por un importe total mínimo de 100.000 €.

De acuerdo con lo previsto anteriormente, el precio o tipo de emisión quedará fijado ya de antemano, en un importe de 12,90 € por acción, en el acuerdo de aumento de capital al que se refiere el presente informe. Tal y como se detalla en el apartado 6.2 siguiente, el tipo de emisión refleja el valor razonable de la acción de la Sociedad, como es exigible de conformidad con lo previsto en el artículo 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital al excluirse el derecho de suscripción preferente.

Una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, se procederá a la ejecución del Aumento de Capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia de la colocación privada. Para mayor agilidad, se prevé delegar en los miembros del Consejo de Administración todas las facultades necesarias para determinar las condiciones del aumento de capital no previstas en el presente acuerdo, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado.

6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 308 Y 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

El Aumento de Capital prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, todo ello en la medida en que esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el Aumento de Capital por el procedimiento anteriormente descrito.

De conformidad con el régimen legal aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de la Sociedad en el que se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, se indique las personas a las que hayan de atribuirse y se especifique el valor de las acciones de la Sociedad.

A continuación, se procede a analizar el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos para la ejecución del Aumento de Capital.

6.1. Justificación del Aumento de Capital desde la perspectiva del interés social

El Consejo de Administración considera que la operación de Aumento de Capital objeto del presente informe y la exclusión del derecho de suscripción preferente resultan plenamente conformes con los requisitos sustantivos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad y el procedimiento de colocación privada elegido para llevar a cabo el Aumento de Capital.

Así, el interés social radica en:

- (a) la consecución de los objetivos descritos en el apartado 4 anterior, lo que redundará en la creación de más valor para los accionistas de la Sociedad;*

- (b) *la entrada en el capital de, al menos, un nuevo inversor estratégico, tal y como se describe en el apartado 4 anterior, que refuerce la confianza del mercado en la Sociedad y en su potencial de crecimiento, sin que ello suponga una dilución excesiva de los actuales accionistas; y*
- (c) *la captación de recursos necesarios para la Sociedad en un periodo muy breve de tiempo a través del procedimiento de colocación elegido para llevar a cabo el Aumento de Capital (que aconseja ya de por sí la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas existentes), en contraposición a otros procedimientos menos ágiles tales como, sin limitación, posibles ofertas públicas de suscripción con derecho de preferencia de los accionistas o ampliaciones de capital que pudieran estar supeditadas a la exclusión o a la renuncia del ejercicio de cualquier derecho de suscripción preferente por la Junta o por los accionistas de la Sociedad, y pueden presentar las siguientes ventajas que aconsejen la elección de dicho procedimiento de colocación:*
- *se puede potencialmente reducir la distorsión de la cotización de las acciones de la Sociedad y la exposición de la acción a la volatilidad de los mercados;*
 - *en este sentido, la volatilidad durante los últimos meses en los mercados de renta variable, unida a la situación de incertidumbre general y de la inestabilidad política y económica generada por los cambios en la política económica, fiscal y arancelaria en Estados Unidos y la Unión Europea o la escalada de los conflictos armados, desaconsejan, en general, realizar captaciones de fondos propios que dejen expuesta a la Sociedad durante un período extenso de tiempo a una evolución negativa del valor de cotización de la acción;*
 - *se puede potencialmente ampliar la agilidad y capacidad de reacción al apetito inversor y flexibilizar la ejecución de una ampliación de capital, permitiendo ejecutar dichas operaciones en los momentos óptimos;*
 - *se reducen los costes de colocación (que son inferiores en operaciones con exclusión del derecho de preferencia a los de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente); y*
 - *se facilita la distribución de las acciones entre inversores cualificados o estratégicos, lo que asimismo supone maximizar el precio de colocación de las nuevas acciones.*

Por todo lo expuesto, el Consejo de Administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente que se propone resulta idónea y necesaria en las circunstancias actuales y, por tanto, se encuentra plenamente justificada, porque: (i) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (ii) el procedimiento escogido resulta idóneo y adecuado para dicho fin, también en términos de precio de emisión de las nuevas acciones, permitiendo acometer las inversiones descritas en el apartado 4 del presente informe al menor coste de captación de recursos posible, evitando riesgos de ejecución ligados a la exposición a plazos que, por su amplitud, introducen incertidumbres por la eventual volatilidad en los mercados; y (iii) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido, según se detalla en el apartado 6.2 siguiente.

6.2. Emisión a valor razonable y ausencia de informe de experto independiente

El artículo 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital establece que, para la adopción del acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del órgano de administración, además de la adecuación al interés social, es

necesario que el importe efectivo de las nuevas acciones (entendido este como el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión) se corresponda con el valor razonable, presumiéndose que el valor razonable se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización. Asimismo, considerando que el Consejo de Administración ya ha hecho uso anteriormente de la autorización otorgada por la Junta General en fecha 21 de junio de 2022, el importe nominal máximo del Aumento de Capital se debe limitar a la diferencia entre el importe máximo en relación con el cual la Junta General de Accionistas concedió la autorización para llevar a cabo aumentos de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente y el importe del Aumento de Capital de 2024.

Tal y como se ha indicado anteriormente, el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones quedará fijado ya de antemano, en un importe de 12,90€ por acción, en el acuerdo de aumento de capital al que se refiere el presente informe. El referido tipo o precio de emisión representa una prima del 14,34% sobre la media del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 3 meses previos a la fecha de formulación del presente informe.

Así, siendo el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) del aumento de capital objeto del presente informe 12,90 € por acción, esto es, un 14,34% superior al referido valor de cotización medio, el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales descritas y se corresponde con el valor razonable de la acción de la Sociedad a la fecha de emisión del presente informe.

Por otro lado, conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital, no se ha obtenido informe de experto independiente en relación con el aumento de capital objeto del presente informe toda vez que: (i) el Aumento de Capital se realizará en todo caso por un importe inferior al 20% del capital social de la Sociedad; y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil de las acciones de la Sociedad en BME Growth con un descuento no superior al 10% tal y como se detalla en el presente informe.

La contraprestación a realizar por los suscriptores del aumento de capital será en su integridad mediante aportaciones dinerarias.

6.3. Destinatarios del Aumento de Capital

Tal y como se ha detallado anteriormente, la Sociedad distribuirá las nuevas acciones exclusivamente entre terceros inversores o accionistas que tengan la consideración de inversores cualificados o estratégicos (que en todo caso suscriban un importe total mínimo de 100.000 € por inversor), tanto nacionales como internacionales. En este sentido, según se describe en el apartado 4 anterior, la Sociedad ha recibido un compromiso de inversión por parte de Mirling Europe, S.L. bajo el cual este, por sí mismo o a través de un vehículo, se ha comprometido a un desembolso efectivo de hasta 10.250.000,00 €, lo que representa un 69,58% del importe efectivo máximo del Aumento de Capital.

El Aumento de Capital no requiere de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, los inversores que adquieran las nuevas acciones no podrán hacerlo por un importe total inferior a 100.000 € por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

7. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL

Se incluye a continuación el texto íntegro del acuerdo cuya aprobación se somete al Consejo de Administración de la Sociedad:

"Aumento de capital social por importe nominal máximo de 11.419.170 € mediante la emisión de un máximo de 1.141.917 nuevas acciones de la Sociedad de 10,00 € de valor nominal cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades en todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración para fijar las condiciones definitivas del aumento, para ejecutar el acuerdo y para dar nueva redacción a los Estatutos Sociales.

Al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado día 21 de junio de 2022, bajo el punto noveno del orden del día, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda, en una o varias veces, y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de dicha Junta General, aumentar el capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias, delegándole, asimismo, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, total o parcialmente, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con las emisiones de acciones que sean realizadas en virtud la autorización mencionada, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda por unanimidad formular el informe que queda adjunto como Anexo y llevar a cabo un aumento del capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que se detallan a continuación (el "**Aumento de Capital**"):

- (a) **Importe nominal del Aumento de Capital.** El importe nominal máximo del Aumento de Capital será de 11.419.170 € y se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.141.917 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 10,00 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad existentes con anterioridad al Aumento de Capital se encuentran íntegramente desembolsadas.

El importe nominal máximo del aumento de capital equivale a la diferencia entre el importe máximo en relación con el cual la Junta General Ordinaria de Accionistas, de 21 de junio de 2022 aprobó la autorización al Consejo para aumentar el capital (i.e., un 20% del capital social a la fecha de celebración de dicha Junta General de Accionistas, el cual ascendía a la citada fecha a 132.197.870 €) y el importe del aumento de capital aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 8 de octubre de 2024 al amparo de la referida autorización de la Junta General de Accionistas.

- (b) **Tipo de emisión.** El tipo de emisión de las nuevas acciones será 12,90 € por acción.

El referido tipo o precio de emisión representa una prima del 14,34% sobre la media del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 3 meses previos a la fecha de formulación del presente informe.

Así, siendo el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital objeto del presente acuerdo 12,90 € por acción, esto es, un 14,34% superior al referido valor de cotización medio, el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales descritas y se corresponde con el valor razonable de la acción de la Sociedad a la fecha de emisión del presente acuerdo.

Conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital, no se ha obtenido informe de experto independiente en relación con el Aumento de Capital objeto del presente acuerdo toda vez que: (i) el Aumento de Capital se realizará en todo caso por un importe inferior al 20% del capital social de la Sociedad; y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil de las acciones de la Sociedad en BME Growth, con un descuento no superior al 10% tal y como se detalla en el presente acuerdo.

- (c) **Importe efectivo del Aumento de Capital.** *El importe efectivo del Aumento de capital (nominal más prima de emisión) será el resultante de multiplicar el número de acciones de nueva emisión por el tipo de emisión indicado (12,90 €). En consecuencia, el importe efectivo máximo del Aumento de Capital será de 14.730.729,30 €.*
- (d) **Naturaleza de las nuevas acciones.** *Las acciones de nueva emisión serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.*
- (e) **Derechos de las nuevas acciones.** *Las nuevas acciones conferirán a cada uno de sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.*
- (f) **Exclusión del derecho de suscripción preferente.** *Haciendo uso de la facultad expresamente otorgada por la Junta General de Accionistas el pasado 21 de junio de 2022, y conforme a lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, en atención a las exigencias del interés de social, se suprime el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.*
- (g) **Destinatarios de las nuevas acciones.** *Las nuevas acciones del Aumento de Capital se destinarán a terceros inversores o accionistas, que tengan la consideración de inversores cualificados o estratégicos, ya sean inversores nacionales o internacionales, todo ello mediante un procedimiento de colocación privada realizado por la Sociedad. En todo caso, los suscriptores del Aumento de Capital deberán suscribir nuevas acciones por un importe total mínimo de 100.000 €.*

La Sociedad ha recibido un compromiso de inversión por parte de Mirling Europe, S.L. bajo el cual este (por sí mismo o a través de un tercero) se ha comprometido

a un desembolso efectivo de hasta 10.250.000,00 €, lo que representa un 69,58XX% del importe efectivo máximo del Aumento de Capital.

- (h) **Suscripción y desembolso.** La suscripción y desembolso del tipo de emisión de las nuevas acciones tendrá lugar por los inversores a partir de la publicación de ampliación de capital prevista para el día 3 de abril de 2024 y una vez finalizado del procedimiento de colocación privada referido en el apartado anterior. Los inversores dispondrán de un plazo de 6 días hábiles para proceder al desembolso de las nuevas acciones en la cuenta que sea notificada por la Sociedad.

Las nuevas acciones que se emitan serán íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

- (i) **Suscripción incompleta.** Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital conforme a lo previsto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital.

- (j) **Ejecución del Aumento de Capital y modificación de Estatutos Sociales.** El Consejo de Administración de la Sociedad (o, por sustitución, cualquiera de las personas específicamente designadas al efecto en el apartado (l) siguiente) fijará los términos definitivos del Aumento de Capital y declarará el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del correspondiente artículo de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 167 del Reglamento del Registro Mercantil, el Consejo de Administración (o, por sustitución, las personas específicamente designadas al efecto en el apartado (l) siguiente) señalará asimismo la cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la Junta General de Accionistas para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer.

- (k) **Solicitud de incorporación a negociación.** Se solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas en virtud del Aumento de Capital en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, donde cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, con sometimiento a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

- (l) **Delegación de facultades.** Sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento ya existente, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad facultar a todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o procedentes en relación con el presente acuerdo, incluyendo su interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo. En particular, y a título meramente ilustrativo, cualquiera de las personas mencionadas anteriormente podrá realizar las siguientes actuaciones:

- (i) dejar sin efecto el Aumento de Capital ante el cambio sustancial de las condiciones de mercado o por cualquier otra causa relevante a su juicio;
- (ii) fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto en este acuerdo y de conformidad con sus términos y condiciones y, en concreto, determinar el número de acciones que sean efectivamente ofrecidas para la suscripción y el importe efectivo del Aumento de Capital;

- (iii) *declarar cerrado el Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución total o parcial del Aumento de Capital, y, en caso de suscripción incompleta del Aumento de Capital, determinar el importe efectivo final del Aumento de Capital y el número de acciones suscritas, otorgando cuantos documentos públicos o privados sean convenientes para la ejecución del mismo;*
- (iv) *modificar el artículo de los Estatutos Sociales referido al capital social, adaptándolo a la nueva cifra que resulte en función del número de acciones suscritas, así como, en general, modificar cualesquiera otras disposiciones estatutarias que lo requieran, adaptándolas a la nueva cifra de capital resultante y al número total de acciones en circulación;*
- (v) *realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), BME, Iberclear y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener, en su caso, la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital;*
- (vi) *seleccionar y designar a las entidades participantes en el Aumento de Capital, ya sea como agentes o asesores legales o financieros y suscribir los contratos y documentos que sean necesarios o convenientes a tal efecto;*
- (vii) *negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes en relación con el Aumento de Capital conforme a la práctica habitual en este tipo de operaciones, así como aquéllos otros contratos y acuerdos que sean convenientes para el mejor fin del Aumento de Capital, incluyendo contratos de suscripción con inversores;*
- (viii) *seleccionar y designar al banco agente que participará en el Aumento de Capital y suscribir con dicha entidad los documentos y contratos que sean necesarios o convenientes a tal efecto;*
- (ix) *solicitar la incorporación a negociación oficial en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de las nuevas acciones que, en su caso, se emitan por la Sociedad en el Aumento de Capital, así como presentar ante BME todos los documentos que fueran necesarios para la incorporación a negociación incluyendo, entre otros, los borradores o versiones intermedias que se produzcan del correspondiente Documento de Ampliación Reducido (sin perjuicio de que el Consejo de Administración se reserve la facultad de aprobar la versión final de dicho Documento de Ampliación Reducido);*
- (x) *realizar los actos, presentar las solicitudes, suscribir los documentos y llevar a cabo las actuaciones que se precisen para la plena efectividad y cumplimiento del presente acuerdo, así como para que, sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento existente para elevar a público los acuerdos sociales, comparecer ante Notario y otorgar la correspondiente escritura de aumento de capital y modificación del artículo de los Estatutos Sociales referido al capital social de la Sociedad y, en su caso, para subsanar y aclarar este acuerdo en los términos que sean necesarios para lograr su plena inscripción en el Registro Mercantil, incluso solicitando la inscripción parcial del mismo; y*
- (xi) *en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin y la completa inscripción en el Registro Mercantil del Aumento de Capital".*

En Madrid, a 25 de marzo de 2025

[SIGUE HOJA DE FIRMAS]

Consejero	Firma
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina	<p>DocuSigned by:</p> <p><i>Pedro Luis Uriarte</i></p> <p>5BA3EC7A59F5448...</p>
D. Ander Michelena Llorente	<p>Firmado por:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>10D7940D1DF243F...</p>
D. Jon Uriarte Uranga	<p>DocuSigned by:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>937D7A9DE7B5444...</p>
D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla	<p>DocuSigned by:</p> <p><i>Ignacio Diezhandino Díaz de Isla</i></p> <p>25E1B8313F1E415...</p>
Odre 2005, S.L.U. PFR: D. Alfonso Raimundo Polo Soriano	<p>DocuSigned by:</p> <p><i>Alfonso Polo Soriano</i></p> <p>D5C282EC2053448...</p>
D. Fernando Miguel Martos Mackow	<p>Firmado por:</p> <p><i>Fernando Martos</i></p> <p>EA71E3BBA91E49F...</p>
Glenbrock Investments, S.L. PFR: D. Jesús Marcos Caño	<p>DocuSigned by:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>385C4AEC29534C3...</p>
Gassbona 2006, S.L. PFR: D. Pedro Juan Iborra Vidal	<p>DocuSigned by:</p> <p><i>Pedro Juan Iborra Vidal</i></p> <p>13D23CFC9DF44E4...</p>
Faso Siglo Veintiuno, S.L. PFR: D. David Sala Coll	<p>Firmado por:</p> <p><i>David Sala Coll</i></p> <p>C2BACF447B0A4C5...</p>

El Presidente

DocuSigned by:

Pedro Luis Uriarte

5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

El Secretario No-Consejero

Firmado por:

Asier Hernandez Juez

69AA1CB7C382469...

D. Asier Hernández Juez

ANEXO II. Cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2024, junto con el correspondiente informe de auditoría.

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence



Shape the future
with confidence

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe del balance "Inversiones inmobiliarias" un importe de 217.499 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 5 de la memoria adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección y los administradores de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad y los administradores para la identificación de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por el tercero experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo la razonabilidad de las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, así como los análisis de sensibilidad realizados por el experto independiente, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/25/08034
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 50530)

Digitally signed by FERNANDO GONZÁLEZ CUERVO
DN: cn=FERNANDO GONZÁLEZ CUERVO, o=ES,
ou=ERNST & YOUNG S.L., ou=ERNST & YOUNG S.L.,
email=f.fernandez.gonzalez@ey.com
Date: 2025.03.31 11:03:02

Fernando González Cuervo

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

31 de marzo de 2025

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024**

ÍNDICE

- Balance a 31 de diciembre de 2024.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Balance a 31 de diciembre de 2024

(cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Notas	2024	2023
ACTIVO NO CORRIENTE		233.289.291	217.068.504
Inmovilizado material		-	654
Inversiones inmobiliarias	5	217.499.155	201.244.525
Terrenos		110.103.187	110.103.187
Construcciones		45.793.782	40.897.667
Construcciones en curso		56.352.186	50.443.671
Anticipo de inversiones inmobiliarias		5.250.000	-
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	6	15.680.497	15.680.497
Instrumentos de patrimonio		15.680.497	15.680.497
Inversiones financieras a largo plazo	6	109.277	142.466
Otros activos financieros		100.277	142.466
Activos por impuesto diferido	10.2	362	362
ACTIVO CORRIENTE		27.257.752	14.367.958
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.045.949	2.281.708
Clientes por ventas y prestación de servicios	6	2.667.390	2.008.413
Clientes, empresas del grupo y asociadas		3.970	4.427
Deudores varios	6	9.197	7.354
Otros créditos con las administraciones públicas	10	365.392	261.514
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	6	7.033.607	6.216.601
Créditos a empresas del grupo		7.033.607	6.216.601
Inversiones financieras a corto plazo	6	1.300	1.300
Otros activos financieros		1.300	1.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	17.176.896	5.868.349
Tesorería		17.176.896	5.868.349
TOTAL ACTIVO		260.538.043	231.436.462
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		160.074.502	139.820.279
FONDOS PROPIOS		160.074.502	139.820.279
Capital	8.1	147.218.270	132.197.870
Capital suscrito		147.218.270	132.197.870
Prima de emisión	8.1	13.699.829	9.944.729
Reservas		(861.464)	(1.152.815)
Reserva legal	8.2	153.951	18.064
Otras reservas		(1.015.355)	(1.170.879)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8.3	(121.969)	(173.661)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.355.323)	(2.355.323)
Resultado del ejercicio	3	2.495.099	1.358.879
PASIVO NO CORRIENTE		90.887.160	80.390.778
Deudas a largo plazo		90.887.160	80.390.778
Deudas con entidades de crédito	9.1	90.703.800	80.248.148
Otros pasivos financieros	9.2	183.360	142.630
PASIVO CORRIENTE		9.576.361	11.225.405
Deudas a corto plazo		3.944.099	8.720.311
Deudas con entidades de crédito	9.1	3.942.751	8.717.989
Otras deudas a corto plazo		1.348	2.322
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.632.262	2.505.094
Proveedores	9.2	630.143	596.869
Acreedores varios	9.2	4.998.705	1.894.884
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	65.414	213.361
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		260.538.043	231.436.462

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(cifras expresadas en euros)**

	Notas	2024	2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	6.988.472	4.419.167
Prestación de servicios		6.988.472	4.419.167
Trabajos realizados por la empresa para su activo	11.3	1.817.680	2.149.858
Gastos de personal	11.2	(495.915)	(417.365)
Otros gastos de explotación		(4.019.618)	(4.201.324)
Servicios exteriores	11.3	(2.904.965)	(3.028.355)
Tributos		(1.114.653)	(1.164.015)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	8	(30.829)	843.499
Amortización del inmovilizado	8	(1.089.231)	(756.671)
Otros Resultados		(3.963)	10.869
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.166.596	2.057.047
Ingresos financieros	11.5	649.235	175.073
Por deudas con terceros		47.545	-
Por deudas con empresas del grupo		391.426	144.010
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo		210.264	31.053
Gastos financieros	11.4	(1.226.029)	(933.230)
Por deudas con terceros		(3.138.997)	(2.780.006)
Por deudas con empresas del grupo		(10.390)	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		1.923.358	1.846.776
Diferencias de cambio	11.6	(94.703)	59.989
RESULTADO FINANCIERO		(671.497)	(698.168)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.495.099	1.358.879
Impuesto sobre beneficios	10.1	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.495.099	1.358.879

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Estado de ingresos y gastos reconocidos
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (cifras expresadas en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2024	2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.495.099	1.358.879
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.495.099	1.358.879

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(cifras expresadas en euros)

B) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Capital Social (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas	Acciones Propias	Resultado s de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	132.197.870	10.066.296	(1.157.294)	(226.483)	(2.355.323)	158.698	138.683.764
Ingresos y gastos reconocidos:	-	-	-	-	-	1.358.879	1.358.879
Operaciones con socios o propietarios:							-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	158.698	-	-	(158.698)	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	(121.567)	(142.828)	-	-	-	(264.395)
Operaciones con acciones propias	-	-	(5.070)	53.422	-	-	48.352
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(6.321)	-	-	-	(6.321)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	132.197.870	9.944.729	(1.152.815)	(173.061)	(2.355.323)	1.358.879	139.820.279
Ingresos y gastos reconocidos:	-	-	-	-	-	2.495.099	2.495.099
Operaciones con socios o propietarios:							-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.358.879	-	-	(1.358.879)	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	15.020.400	3.755.100	(209.142)	-	-	-	18.566.358
Dividendos	-	-	(843.417)	-	-	-	(843.417)
Operaciones con acciones propias	-	-	(14.909)	51.092	-	-	36.183
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	147.218.270	13.699.829	(861.404)	(121.969)	(2.355.323)	2.495.099	160.074.502

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Estado de flujos de efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(cifras expresadas en euros)**

	31/12/2024	31/12/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.495.699	1.358.879
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	1.089.231	756.671
Ingresos financieros	(649.235)	(175.073)
Gastos financieros	1.226.029	933.231
Diferencias de cambio	94.703	(59.989)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	30.829	(843.498)
Cambios en el capital corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	(763.568)	388.712
Acreedores y otras cuentas a pagar	3.127.166	(25.966.279)
Otros activos y pasivos no corrientes	88.291	64.375
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos/cobros de intereses	(1.058.665)	(758.996)
Cobros de dividendos	210.264	31.062
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	5.890.124	(24.290.905)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Empresas del grupo y asociadas	-	(654)
Inversiones inmobiliarias	(17.343.861)	(12.896.388)
Otros activos financieros	-	-
Cobros por desinversiones	-	4.250.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(17.343.861)	(8.647.042)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	18.566.359	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio	36.183	42.030
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	14.066.269	27.319.557
Otras deudas	-	-
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(9.063.111)	(4.537.400)
Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio	(843.416)	(264.385)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	22.762.284	22.559.792
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	-	-
Tesorería al inicio de ejercicio	5.868.349	16.246.504
Tesorería al final de ejercicio	17.176.896	5.868.349
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	11.308.547	(10.378.155)

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

All Iron RE I Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada el 11 de octubre de 2017, por un período de tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada ante el 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.

Con fecha 20 de marzo de 2019 la Sociedad se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura pública otorgada ese mismo día ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza bajo el número 1.190 de su protocolo.

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

A 31 de diciembre de 2021 su domicilio social se encontraba en la calle María de Molina 54, en Madrid. El 13 de octubre de 2022 la Sociedad trasladó su domicilio social a la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid. Siendo esto así, a 31 de diciembre de 2024 su domicilio social se encontraba en la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid.

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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.

La sociedad con fecha 20 de marzo de 2019 firmó un contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestión, S.L., el cual fue novado el 16 de febrero de 2022 tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el 27 de octubre de 2021 y con efectos a partir del 27 de octubre de 2021. En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2024, la sociedad aprobó la rescisión del contrato de gestión con All Iron RE Gestión, S.L. con efectos del 30 de junio de 2024.

Las comisiones pactadas en dicho contrato son las siguientes:

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

Con fecha 26 de junio de 2024 la Sociedad ha firmado un contrato de gestión con la Sociedad Aritza Real Estate, S.L., tras la aprobación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2024 y con efectos a partir del 1 de julio de 2024.

Las comisiones pactadas en dicho contrato, son las siguientes:

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

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

Siendo esto así, al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio 2023.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

- f) **Política de distribución.** En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
- g) **Admisión a negociación.** Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) **Régimen fiscal.** Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

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

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

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 22.763 miles de euros (fondo de maniobra positivo de 3.143 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024, formulada por el consejo de administración y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2024
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	2.495.099
	2.495.099
Aplicación	
Reserva legal	249.510
Dividendo activo a pagar	2.245.589
	2.495.099

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

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

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

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

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Mobiliario	5 años

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

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

4.3 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**Activos financieros a coste

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

4.5 Pasivos financierosClasificación y valoración

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
 - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
 - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").
 - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
 - o Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido clasificado como instrumento de cobertura.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias ("opción de valor razonable"), debido a que:
 - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

Reestructuración de deudas

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

4.6 Valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.8 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Capital social y acciones propias

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.11 Ingresos y gastos

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.14 Combinaciones de negocios

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

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

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

4.15 Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el ejercicio de 2024 y 2023 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2024					
Coste					
Terrenos	110.103.187	-	-	-	110.103.187
Construcciones	42.456.798	187.185	-	5.997.954	48.641.937
Anticipo de inversiones inmobiliarias	-	5.250.000	-	-	5.250.000
Construcciones en curso	50.443.671	11.906.469	-	(5.997.954)	56.352.186
Amortización acumulada	(1.759.131)	(1.069.024)	-	-	(2.848.155)
Deterioro de valor	-	-	-	-	-
Valor neto contable	201.244.525	16.254.630	-	-	217.499.155

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2023					
Coste					
Terrenos	112.019.919	-	(1.916.732)	-	110.103.187
Construcciones	27.958.916	185.135	(1.576.213)	15.890.960	42.456.798
Construcciones en curso	53.608.810	12.635.821	-	(15.890.960)	50.443.671
Amortización acumulada	(1.166.335)	(756.671)	163.875	-	(1.759.131)
Deterioro de valor	-	-	-	-	-
Valor neto contable	192.511.310	12.064.285	(3.331.070)	-	201.244.525

El saldo de los traspasos del ejercicio de 2024 corresponde íntegramente con el traspaso desde activos en desarrollo a activos en operación del edificio de Bilbao en la calle Ledesma debido a la finalización de las obras y remodelaciones llevadas a cabo en el mismo el 9 de mayo de 2024.

Las altas del ejercicio 2024 de las construcciones en curso corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en los inmuebles en desarrollo. El saldo de las altas del ejercicio 2024 de los anticipos de inversiones inmobiliarias por importe de 5.250 miles de euros corresponde con el contrato de arras suscrito para la compra de un edificio sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas, el cual ha sido aplicado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025. Ver Nota 17.

El saldo de los traspasos del ejercicio de 2023 correspondía íntegramente con el traspaso desde activos en desarrollo a activos en operación del edificio de Barcelona y Madrid en la calle Jose Abascal debido a la finalización de las obras y remodelaciones llevadas a cabo en estos activos, el 18 de agosto de 2023 y 18 de octubre de 2023, respectivamente.

Las altas del ejercicio ejercicio 2023 del correspondían a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en los inmuebles en desarrollo. Asimismo, las bajas corresponden íntegramente a la desinversión del inmueble situado en la calle Matilde Landa, 22, en Madrid, por un importe de 4,25 millones de euros formalizada el día 23 de mayo de 2023. La venta resultó en una plusvalía de 843 miles de euros respecto a la inversión realizada.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad y que no están en desarrollo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos.

Con fecha 31 de diciembre de 2024, se han realizado valoraciones de los activos por parte de dos expertos independientes (Savills RE Spain y Gloval Valuation) de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Dichos informes de valoración hacen mención al "Libro Rojo", que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

El detalle de la valoración a 31 de diciembre de 2024 es el que sigue:

Fecha adquisición	Identificación	31/12/2024
28/09/2018	Aparthotel Gasteiz	28.900.000
05/09/2019	Edificio Valencia (**)	42.000.000
17/02/2020	Apartamentos Alameda de Recalde	3.669.769
29/04/2020	Apartamentos Bilbao la Vieja	2.277.883
29/03/2021	Edificio Sevilla Albareda (**)	15.000.000
21/04/2021	Edificio Bilbao Ledesma	14.590.000
03/06/2021	Hotel Barcelona Ronda Sant Antoni	24.100.000
29/06/2021	Edificio Pamplona Yamaguchi	10.020.853
08/07/2021	Edificio Alicante calle Gerona (**)	12.386.158
12/08/2021	Edificio Madrid Jose Abascal	28.000.000
27/08/2021	Apartamentos Málaga Granada 76	9.589.404
08/11/2021	Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	11.844.948
18/03/2022	Edificio Madrid Almagro (**)	3.820.000
10/06/2022	Edificio Sevilla San Jacinto (**)	6.000.000
29/06/2022	Edificio Málaga Beatas (**)	3.530.171
07/10/2022	Edificio Madrid Alcántara (**)	43.000.000
TOTAL		258.729.186

(**) En desarrollo.

El detalle de la valoración a 31 de diciembre de 2023 era el que sigue:

Fecha adquisición	Identificación	31/12/2023
28/09/2018	Aparthotel Gasteiz	26.679.000
05/09/2019	Edificio Valencia (**)	34.400.000
17/02/2020	Apartamentos Alameda de Recalde	3.990.000
29/04/2020	Apartamentos Bilbao la Vieja	2.040.000
29/03/2021	Edificio Sevilla Albareda (**)	11.990.000
21/04/2021	Edificio Bilbao Ledesma (**)	13.270.000
03/06/2021	Hotel Barcelona Ronda Sant Antoni	23.000.000
29/06/2021	Edificio Pamplona Yamaguchi	9.400.000
08/07/2021	Edificio Alicante calle Gerona (**)	10.500.000
12/08/2021	Edificio Madrid Jose Abascal	28.960.000
27/08/2021	Apartamentos Málaga Granada 76	8.800.000
08/11/2021	Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	11.720.000
18/03/2022	Edificio Madrid Almagro (**)	3.800.000
10/06/2022	Edificio Sevilla San Jacinto (**)	5.489.000
29/06/2022	Edificio Málaga Beatas (**)	2.402.000
07/10/2022	Edificio Madrid Alcántara (**)	42.000.000
TOTAL		238.440.000

(**) En desarrollo.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

La información relativa al valor de mercado y cálculos de sensibilidad se encuentran incluidos en las cuentas anuales consolidadas de All Iron RE Socimi, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2024.

El detalle de los activos inmobiliarios en propiedad a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el que sigue:

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

(**) En desarrollo.

Con fecha 31 de diciembre de 2024, todos los inmuebles de la cartera contaban con una carga hipotecaria relacionada con la financiación asociada a cada uno de los mismos salvo el inmueble de Almagro en Madrid (Nota 9.1).

Con fecha 31 de diciembre de 2023, todos los inmuebles de la cartera contaban con una carga hipotecaria relacionada con la financiación asociada a cada uno de los mismos salvo los inmuebles de Alicante, Almagro en Madrid y Beatas en Málaga (Nota 9.1).

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Activos financieros a largo plazo a coste						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	15.680.497	-	-	15.680.497	15.680.497
Activos financieros a largo plazo a coste amortizado						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	100.277	142.466	100.277	142.466
	15.680.497	15.680.497	100.277	142.466	15.780.774	15.822.963
Activos financieros a corto plazo a coste amortizado						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	7.033.607	6.216.601	7.033.607	6.216.601
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.681.857	2.021.494	2.681.857	2.021.494
	-	-	9.715.464	8.238.095	9.715.464	8.238.095
	15.680.497	15.680.497	9.815.741	8.380.561	25.496.238	24.061.058

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	2024	2023
Activos financieros no corrientes:		
Instrumentos de patrimonio	15.680.497	15.680.497
Otros activos financieros	100.277	142.466
	15.780.774	15.822.963
Activos financieros corrientes:		
Anticipos de proveedores	-	-
Cientes por ventas y prestación de servicios	2.667.390	2.008.413
Deudores varios y clientes con empresas del grupo	13.167	11.781
Créditos a empresas del grupo	7.033.607	6.216.601
Otros activos financieros	1.300	1.300
	9.715.464	8.238.095
	25.496.238	24.061.058

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2024				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	-	-	15.680.497
Depreciación de las inversiones	-	-	-	-
Valor neto contable	15.680.497			15.680.497

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2023				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	-	-	15.680.497
Depreciación de las inversiones	-	-	-	-
Valor neto contable	15.680.497			15.680.497

Las inversiones financieras en empresas del grupo, se componen:

- Del 100% de las participaciones compradas de una Sociedad Española, Dwow Hostelier, S.L.U. en febrero de 2019 por importe de 3.200.000 euros y posteriores ampliaciones realizadas en dicha Sociedad por importe de 2.900.000 euros. Esta Sociedad, es propietaria de un activo en Paseo Heriz 38, San Sebastián y a 31 de diciembre de 2024 está arrendada a un tercero que lo explota como un hostel. Asimismo, esta Sociedad compró un activo en Córdoba el 21 de noviembre de 2019 formado por dos fincas en la Corredera de Santa Marta 9 y 11, el cual también se encuentra arrendado a un tercero a 31 de diciembre de 2024.
- Por otra parte, en el ejercicio 2019 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad húngara All Iron Re I Hungary KFT (antes Tordai es Tarsai KFT), por importe de 9.580.377 euros. A 31 de diciembre de 2024 esta Sociedad tiene una participación sobre una compañía húngara, Pearl Ingatlanfejlesztő Kft., propietaria de un activo en la calle Dohány de 4.123 metros cuadrados de superficie.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

Los detalles patrimoniales de las sociedades participadas se muestran a continuación:

Sociedad	Inversión	Participación	Capital	Reservas y otros	Beneficio	Patrimonio neto
Ejercicio 2024						
Dwov Hosteller S.L.U.	6.100.000	100%	2.903.006	636.572	324.416	4.063.994
All Iron Re I Hungary KFT	9.580.497	100%	2.431.020	(292.944)	1.985.282	4.123.358

Sociedad	Inversión	Participación	Capital	Reservas y otros	Beneficio	Patrimonio neto
Ejercicio 2023						
Dwov Hosteller S.L.U.	6.100.000	100%	2.903.006	613.209	217.488	3.949.842
All Iron Re I Hungary KFT	9.580.497	100%	2.612.330	(285.036)	(23.500)	2.303.794

La sociedad Dwov Hosteller, S.L.U. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad All Iron RE I Hungary Kft no cumple los requisitos para estar acogida al régimen de Socimi y por tanto la misma no considera afecta a dicho régimen.

Deterioro de las inversiones en empresas del grupo

No ha procedido realizar corrección valorativa por deterioro de las inversiones en empresas del grupo puesto que el valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2024 supera la inversión realizada en dichas Sociedades:

	Inversión	Patrimonio neto	Coste activos	Valoración activos	Plusvalía activos	PN+Plusvalía
Dwov Hosteller S.L.U.	6.100.000	4.063.994	6.987.456	11.418.998	4.431.542	8.495.536
All Iron Re I Hungary KFT	9.580.497	4.123.358	7.326.972	10.500.000	3.173.028	7.296.386
Totales:	15.680.497	8.184.052	14.314.428	21.918.998	7.604.570	15.788.622

Otros activos financieros:

Al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 esta partida recoge un importe de 1.300 euros correspondiente a una provisión de fondos por un litigio asociado al inmueble de Málaga Plaza del Siglo.

Créditos a empresas del grupo

Créditos a empresas del grupo recoge los préstamos concedidos a empresas de grupo a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023. Ver desglose en Nota 13.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**Clientes por ventas y prestación de servicios

Clientes por ventas y prestación de servicios incluye a arrendamientos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2024. Asimismo, se incluyen facturas pendientes de formalizar correspondientes a la renta variables devengada en el cuarto trimestre de 2024 de ciertos activos. A 31 de diciembre de 2024 no se ha provisionado importe alguno.

Deudores varios

Deudores varios recoge anticipos a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2024.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Cuentas corrientes a la vista	17.176.896	5.868.349
	17.176.896	5.868.349

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, exceptuando depósitos por valor de 1.945 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Barcelona, Valencia y Sevilla San Jacinto.

8. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS**8.1 Capital escriturado**

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social está compuesto por 14.721.827 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 147.218.270 euros (13.219.787 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, ascendiendo a 132.197.870 euros a 31 de diciembre de 2023).

Con fecha 21 de junio de 2022, a la fecha de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas, la Sociedad aprobó una ampliación de capital por un importe nominal máximo de hasta el 20% del capital social a dicha fecha. El 11 de octubre de 2024 se elevó a público el aumento de capital por un importe total efectivo de 18.775.500 euros, suscribiendo un total de 1.502.040 nuevas acciones, a un precio de 12,50 euros por acción.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Accionista	31/12/2024
ION ION, S.L.	6,1%
ODRE 2005, S.L.U.	5,2%
GASSBONA 2006, S.L.	5,2%
EMPEDRAT 2015, S.L.	5,2%
Resto de accionistas	78,3%
Total	100,0%

* Datos notificados al Mercado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, era el siguiente:

Accionista	31/12/2023
ION ION, S.L.	6,7%
ODRE 2005, S.L.U.	5,8%
GASSBONA 2006, S.L.	5,3%
Resto de accionistas	82,2%
Total	100,0%

A 31 de diciembre de 2024, 14.721.827 acciones estaban admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (13.219.787 de acciones a 31 de diciembre de 2023)

8.2 ReservasReserva legal

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

El importe de la reserva legal a 31 de diciembre de 2024 es de 153.951 euros correspondiente a las siguientes operaciones:

- Dotación realizada en 2019 con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 2.193 euros.
- Dotación realizada en 2023 con cargo a resultado del ejercicio 2022 por importe de 15.871 euros.
- Dotación realizada en 2024 con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 135.887 euros.

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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

- Las acciones depositadas en la cuenta de valores tienen suspendidos los derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad posee 11.953 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 121.969 euros (15.553 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 173.061 euros a 31 de diciembre de 2023). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2024 ha supuesto un impacto positivo en reservas de 14.909 euros (5.070 euros de impacto positivo en el ejercicio de 2023)

9 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2024:			
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	90.703.800	183.380	90.887.180
	90.703.800	183.380	90.887.180
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	3.942.751	5.568.196	9.510.947
	3.942.751	5.568.196	9.510.947
	94.646.551	5.751.576	100.398.127

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2023:			
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	80.248.148	142.630	80.390.778
	80.248.148	142.630	80.390.778
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	8.717.989	2.294.055	11.012.044
	8.717.989	2.294.055	11.012.044
	88.966.137	2.436.685	91.402.822

El desglose en balance de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2024:			
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	90.703.800	-	90.703.800
Otros pasivos financieros	-	183.380	183.380
	90.703.800	183.380	90.887.180
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	3.942.751	1.348	3.944.099
Proveedores	-	630.143	630.143
Acreedores varios	-	4.936.705	4.936.705
	3.942.751	5.568.196	9.510.947
	94.646.551	5.751.576	100.398.127

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2023:			
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	80.248.148	-	80.248.148
Otros pasivos financieros	-	142.630	142.630
	80.248.148	142.630	80.390.778
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	8.717.989	2.322	8.720.311
Proveedores	-	596.869	596.869
Acreedores varios	-	1.694.864	1.694.864
	8.717.989	2.294.055	11.012.044
	88.966.137	2.436.685	91.402.822

9.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
A largo plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	90.703.800	80.248.148
A corto plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	5.802.092	10.020.075
Saldos tarjetas de crédito	-	-
Coste amortizado	(1.859.341)	(1.302.086)
	94.646.551	88.966.137

Los principales datos en relación con los préstamos con entidades de crédito al cierre del ejercicio son los siguientes:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	2024	2023			2024	2023
Ejercicio 2021						
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	-	-	04/10/2043	2,25%	-	18.936
Banco Santander	14.218.460	12.500.000	05/09/2031	2,45%	361.763	346.014
Banco Santander	7.649.559	8.104.877	23/06/2029	Euribor +2,25%	540.842	516.643
Banco Santander	170.017	675.001	25/04/2025	1,50%	7.213	14.574
Banco Santander	448.858	695.818	10/09/2026	1,90%	10.549	14.574
Caja Laboral	782.609	829.565	24/12/2035	1,50%	12.309	12.989
Caja Laboral	1.086.956	1.152.174	24/12/2035	1,50%	16.862	17.793
Caja Laboral	2.092.258	2.216.903	21/04/2036	1,50%	33.573	33.332
Kutxabank	2.092.260	2.216.904	21/04/2036	1,50%	33.573	33.332
Banco Santander	8.000.626	8.290.185	03/06/2030	2,00%	198.026	204.438
Bankinter	5.000.000	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	294.939	224.561
Caja Rural de Navarra	2.754.072	2.965.143	14/11/2036	1,50%	44.209	47.432
Caja Laboral	5.114.088	5.402.013	04/02/2037	1,50%	82.698	83.508
Kutxabank	5.082.551	5.370.475	04/02/2037	1,50%	82.698	83.508
Kutxabank	3.379.491	3.581.587	11/02/2037	1,50%	56.408	61.870
CaixaBank	7.351.990	7.400.000	28/08/2032	1,50%	123.143	120.164
Abanca-Bankoa	2.612.701	2.612.701	01/09/2037	1,75%	53.372	62.497
BBVA	5.750.555	4.600.000	01/04/2023	Euribor + 1,50%	262.350	174.109
Caja Laboral	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,30%	410.626	354.866
Kutxabank	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,30%	410.626	354.866
BBVA	5.250.000	-	27/09/2037	Euribor + 1,5%	78.602	-
Caja Laboral	510.500	-	30/01/2038	Euribor + 1,3%	12.304	-
Kutxabank	500.000	-	30/01/2038	Euribor + 1,3%	12.311	-
Intereses y otros	160.431	155.077				
Gastos formalización deudas	(1.859.341)	(1.302.086)				
Total	94.646.551	88.966.137			3.138.997	2.789.096

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****Ejercicio 2024**

El día 26 de marzo de 2024, la Sociedad Dominante renovó el préstamo que suscribió con BBVA el 27 de marzo de 2023. El importe del préstamo asciende a 4.600.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (3 meses) más un diferencial del 1,50% hasta el vencimiento del mismo. Este préstamo se repago íntegramente antes de su vencimiento el 30 de septiembre de 2024.

El día 28 de junio de 2024, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación de un préstamo con garantía hipotecaria, con Banco Santander, S.A., sobre el inmueble ubicado la calle Avenida del Oeste número 48, Valencia, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido con fecha 5 de septiembre de 2019. El importe del préstamo renovado con Banco Santander, S.A. asciende a 17.500.000 euros, de los cuales 12.500.000 euros ya han sido objeto de disposición. Mediante esta novación, el periodo de carencia ha quedado ampliado hasta el 3 de septiembre de 2026, con un plazo de 27 meses desde la firma del nuevo contrato, y se ha pospuesto el inicio del periodo de amortización. El plazo de duración del préstamo es de 87 meses desde la fecha de novación del contrato, venciendo el 3 de septiembre de 2031. El tipo de interés del préstamo es del 2,45% fijo.

El día 19 de septiembre de 2024, la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria de los inmuebles ubicados en calle Alcántara 25, en Madrid y la calle Jose Abascal 8, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la rehabilitación de inmuebles de la Sociedad. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 5.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 5.250.000 euros. El plazo de duración de los préstamos es de 36 meses, venciendo en septiembre de 2027. El tipo de interés de los préstamos es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,75%. A fecha de cierre del ejercicio 2024 se encuentran dispuestos 510.500 euros del préstamo suscrito con Caja Laboral y 500.000 euros del préstamo suscrito con Kutxabank.

El día 20 de septiembre de 2024, la Sociedad suscribió con el Banco Santander, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en la Avenida del Oeste 48, en Valencia, destinado a financiar el reposicionamiento del referido inmueble. El importe del préstamo asciende a 5.250.000 euros. El plazo de duración del préstamo venciendo en septiembre de 2031. El tipo de interés del préstamo es del 2,45% fijo.

El día 27 de septiembre de 2024, la Sociedad suscribió con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. dos préstamos con garantía hipotecaria. El importe del primer préstamo asciende a 5.810.000 euros y cuenta con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Gerona 2, en Alicante, destinado a financiar la inversión en el referido inmueble. El importe del segundo préstamo asciende a 5.250.000 euros y cuenta con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Gerona 2, en Alicante, y el inmueble ubicado en la calle Beatas, 47, en Málaga, y será destinado a financiar la rehabilitación de varios inmuebles de la Sociedad. El plazo de duración del primer préstamo es de 156 meses, venciendo en septiembre de 2037 y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,50%. El plazo de duración del segundo préstamo es de 36 meses, venciendo en septiembre de 2027 y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,50%.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****Ejercicio 2023**

El día 30 de enero de 2023, la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en calle Alcántara 25, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 8.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 8.250.000 euros, sumando un total de 16.500.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición. El plazo de duración de los préstamos es de 180 meses, venciendo en enero de 2038. El tipo de interés de los préstamos es del 4,65% fijo durante los primeros 12 meses de la vida de los préstamos, y del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,30%, posteriormente hasta el vencimiento de los préstamos.

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

Asimismo, el día 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha suscrito sendos swaps (permutas financieras o contratos de cobertura) de tipos de interés sobre un importe nominal cada uno de 6.600.000 euros (decreciente hasta los 3.627.403,85 euros) con las entidades Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito, y Kutxabank, S.A., respectivamente. Se cubre el Euribor (12 meses) a cambio de un tipo fijo del 3,435%.

El detalle de vencimientos del nominal de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, sin considerar los gastos de formalización de deudas, saldos de tarjetas de crédito ni intereses, es como sigue:

(Euros)	2024	2023
2024	-	8.562.031
2025	3.501.708	4.615.346
2026	5.046.066	5.811.085
2027	12.686.652	5.864.826
2028	6.574.762	5.993.434
2029	10.798.385	-
Más de 5 años	57.137.867	59.266.424
	96.345.469	90.113.146

9.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
A largo plazo:		
Otros pasivos financieros:		
Fianzas a largo plazo	183.380	142.630
	183.380	142.630
A corto plazo:		
Deudas a corto plazo	1.348	2.322
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	630.143	596.669
Acreedores varios	4.936.705	1.694.864
	5.568.196	2.394.655
	6.751.576	2.438.685

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

El saldo de otros pasivos financieros corresponde a la contrapartida de las fianzas a largo plazo comentadas en la Nota 6.

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 31 de diciembre de 2024 se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos, así como la factura pendiente de formalizar correspondiente a la comisión de gestión devengada a favor de Aritza Real Estate, S.L.. A 31 de diciembre de 2023 esta partida recoge principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos, así como la factura pendiente de formalizar correspondiente a la comisión de gestión devengada a favor de All Iron Re Gestión, S.L..

10 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	5.113
I/A	355.149	249.639
Retenciones	5.130	6.762
Total	365.754	261.876
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
I/A	-	(100.979)
Retenciones	(41.537)	(37.665)
Seguridad Social	(23.877)	(14.717)
Total	(65.414)	(213.361)
Neto	300.340	48.515

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades**

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2024			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.495.099	-	2.495.099
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	2.495.099	-	2.495.099
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			2.495.099
Base imponible Régimen SOCIMI			2.495.099

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2023			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.358.879	-	1.358.879
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	1.358.879	-	1.358.879
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.358.879
Base imponible Régimen SOCIMI			1.358.879

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es del 0%.

EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012

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

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravámenes.

Sociedad	Reservas (Euros)			
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	153.951	-	153.951
tipo 0%	-	153.951	-	153.951
tipo 15%	-	-	-	-
tipo 19%	-	-	-	-
tipo general	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2023 existen reservas por importe de 153.951 euros correspondiente a las siguientes operaciones:

- Dotación realizada en 2019 con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 2.193 euros.
- Dotación realizada en 2023 con cargo a resultado del ejercicio 2022 por importe de 15.871 euros.
- Dotación realizada en 2024 con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 135.867 euros.

Además, a 31 de diciembre de 2024 existen reservas por importe de 9.906 euros (5.002 euros a 31 de diciembre de 2023) que surgen como consecuencias de las operaciones de autocartera comentadas en la Nota 8.3.

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

Sociedad	Dividendos (Euros)				
	Tipo 0%	Tipo 10%	Tipo 15%	Tipo 19%	Tipo general
All Iron RE I Socimi, S.A.	1.127.553	-	-	-	-
Ejercicio 2019 con cargo resultado 2018	19.740	-	-	-	-
Ejercicio 2023 con cargo resultado 2022	142.828	-	-	-	-
Ejercicio 2023 con cargo prima emisión	121.567	-	-	-	-
Ejercicio 2024 con cargo resultado 2023	843.417	-	-	-	-

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 ejercicio 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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

El 11 de julio de 2024 se procedió al reparto del dividendo aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 25 de junio de 2024, por importe total de 843.417 euros, con cargo a los beneficios del ejercicio 2023.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento y del 19 por ciento o al tipo general.

Se han distribuido los siguientes dividendos con cargo a reservas:

- Reparto de dividendo por importe de 264.395 euros realizado en el ejercicio de 2023 con cargo a resultado del ejercicio 2022 y prima de emisión por importe de 142.828 euros y 121.567 euros, respectivamente. Tanto el importe con cargo a resultados como el importe con cargo a prima de emisión fueron gravados al 0%.

- e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Fe. Adq.	Dirección	Población	CI/Activo	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Si
05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Si
15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Si
11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob.	Si
29/03/2021	C/ Albareda 18, Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	Si
21/04/2021	C/ Ledesma 5, Bilbao	Bilbao	Invers.Inmob.	Si
03/06/2021	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	Barcelona	Invers.Inmob.	Si
29/06/2021	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona	Pamplona	Invers.Inmob.	Si
08/07/2021	C/ Gerona 2, Alicante	Alicante	Invers.Inmob.	Si
12/08/2021	C/ Jose Abascal 8, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	Si
27/08/2021	C/ Granada 76, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Si
08/11/2011	Plaza del Siglo 3, Málaga	Bilbao	Invers.Inmob.	Si
18/03/2022	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	Si
29/06/2022	Calle Beatas 47, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Si
07/10/2022	Calle Alcántara 25, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	Si

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento regimen Socimi
Dwov Hosteller S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

Los activos que computan dentro del 80% al que hace referencia la ley son los siguientes:

Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl. Activo	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	SI
05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	SI
15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	SI
11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob.	SI
29/03/2021	C/ Albarada 18, Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	SI
21/04/2021	C/ Ledesma 5, Bilbao	Bilbao	Invers.Inmob.	SI
03/06/2021	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	Barcelona	Invers.Inmob.	SI
29/06/2021	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona	Pamplona	Invers.Inmob.	SI
08/07/2021	C/ Gerona 2, Alicante	Alicante	Invers.Inmob.	SI
12/08/2021	C/ Jose Abascal 8, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	SI
27/08/2021	C/ Granada 76, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	SI
08/11/2011	Plaza del Siglo 3, Málaga	Bilbao	Invers.Inmob.	SI
18/03/2022	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	SI
29/06/2022	Calle Beatas 47, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	SI
07/10/2022	Calle Alcántara 25, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	SI

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento regimen Socimi
Dwov Hosteller S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

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

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****10.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos**

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

(Euros)	2024			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	362			

(Euros)	2023			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	362			362

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe total de 1.450 euros en ambos años generadas en el ejercicio 2017. La Sociedad tiene activadas dichas bases imponibles negativas al haber sido generadas antes del acogimiento al Régimen de SOCIMI.

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

La distribución de los ingresos de explotación de la Sociedad por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Ingresos por arrendamiento	6.988.472	4.419.167
	6.988.472	4.419.167

La totalidad de los ingresos correspondientes al 31 de diciembre de 2024 han sido realizados en el territorio nacional.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****11.2 Gastos de personal**

El desglose de este epígrafe es el siguiente a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Sueldos y salarios	293.501	255.111
Seguridad Social a cargo de la empresa	202.414	76.460
TOTAL	495.915	331.571

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2024					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	5	5	10	10	-
TOTAL	6	5	11	11	-
EJERCICIO 2023					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	5	1	6	4	-
TOTAL	6	1	7	5	-

11.3 Servicios Exteriores

El detalle de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Arrendamientos y canones	28.272	26.992
Reparaciones y conservación	382.320	492.780
Servicios profesionales independientes	459.515	498.147
Primas de seguros	93.755	105.869
Servicios bancarios y similares	(7.842)	6.563
Publicidad y propaganda	23.846	20.004
Suministros	18.765	101.339
Otros servicios	1.906.334	1.776.661
	2.904.965	3.028.355

Dentro de la clasificación de gastos de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2024 se encuentran recogidos 993.867 miles de euros que han sido activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (1.072 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 5).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

A 31 de diciembre de 2024 en otros servicios se encuentran registradas las comisiones de gestión de la Sociedad Gestora, All Iron RE Gestión, S.L. por importe de 595 miles de euros (1.163 miles de euros en el ejercicio 2023) Adicionalmente, A 31 de diciembre de 2024 en otros servicios se encuentran registradas las comisiones de gestión de la Sociedad Gestora, Aritza Real Estate, S.L. por importe de 655 miles de euros. (Nota 1).

11.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos con entidades de crédito (Nota 10.1)	3.138.997	2.760.006
Por deudas con empresas del grupo	10.390	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(1.923.358)	(1.846.776)
	1.226.029	933.230

A 31 de diciembre de 2024 los gastos financieros recogen intereses devengados de préstamos concedidos por Dwow Hostelier, S.L.U. por importe de 10.390 euros. (Nota 13).

11.5 Ingresos financieros

(Euros)	2024	2023
Ingresos financieros		
Por deudas con terceros	47.545	-
Por deudas con empresas del grupo	391.426	144.010
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	210.264	31.063
	649.235	175.073

A 31 de diciembre de 2024 Ingresos financieros recoge, en su mayoría, intereses devengados y no cobrados de préstamos concedidos a All Iron Hungary (Nota 13). Adicionalmente, se ha percibido un dividendo de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. por importe de 210.261 euros (Nota 13).

A 31 de diciembre de 2023 Ingresos financieros recoge, en su mayoría, intereses devengados y no cobrados de préstamos concedidos a All Iron Hungary (Nota 13). Adicionalmente, se ha percibido un dividendo de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. por importe de 31.063 euros (Nota 13).

11.6 Diferencias de cambio

(Euros)	2024	2023
De saldos vivos pendientes de vencimiento		
Créditos con empresas del grupo (nota 13)	(94.703)	59.989
	(94.703)	59.989

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cuenta con créditos concedidos a empresas del grupo en forintos húngaros (nota 13).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Contrato de operación	5.610.788	2.847.912	-	-	5.610.788	2.847.912
Contrato de gestión	-	-	(594.991)	(1.163.165)	(594.991)	(1.163.165)
Contrato de construcción	-	-	-	-	-	-
Otras transacciones	391.426	144.010	(13.632)	(9.897)	377.795	134.113
TOTAL	6.002.214	2.991.922	(608.623)	(1.173.062)	5.393.592	1.818.860

Entre las transacciones con partes vinculadas realizadas en el ejercicio de 2024 dentro de la partida de Otras transacciones se incluyen intereses devengados por el préstamo concedido a la sociedad All Iron Hungary que forma parte del grupo All Iron RE I Socimi. Los ingresos por intereses corresponden con préstamos concedidos a empresas del grupo. Ver Nota 13.

Las transacciones realizadas con partes vinculadas se han hecho a precio de mercado.

12.1 Administradores y alta dirección

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 4 personas jurídicas y 5 personas físicas (5 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. estaba formado por 3 personas jurídicas y 5 personas físicas (5 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2024 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 70.500 euros (78.000 euros en el ejercicio de 2023). A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

Jon Uriarte Uranga es parte vinculada a las sociedades de Libere Hospitality, S.L., Al Rentals Gasteiz 45, S.L., Libere Bilbao, S.L., Libere Madrid, S.L., Libere Barcelona, S.L., Libere Andalucía, S.L. y Libere Pamplona, S.L. sociedades a las que se han arrendado activos.

Asimismo, tiene consideración de parte vinculada la compañía gestora de la Sociedad All Iron RE Gestión, S.L., la cual suscribió un contrato de gestión el 20 de marzo de 2019 y finalizó el mismo el 30 de junio de 2024.

Finalmente, se hace constar que Pedro Luis Uriarte Santamarina tiene la consideración de persona vinculada respecto de Jon Uriarte Uranga.

13 SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO

Los saldos mantenidos por la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2024 se detallan a continuación:

2024	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Sociedad				
All Iron Re I Hungary KFT	-	7.033.607	-	-
Dow Hosteller, S.L.U.	-	-	-	-
Total		7.033.607		

Los saldos mantenidos por la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

2023	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Sociedad				
All Iron Re I Hungary KFT	-	6.216.601	-	-
Dow Hosteller, S.L.U.	-	-	-	-
Total		6.216.601		

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

En el ejercicio de 2024 la Sociedad All Iron Re I Hungary KFT ha dispuesto de 520 miles de euros adicionales del préstamo concedido en euros (769 miles de euros en 2023). A 31 de diciembre de 2024 el valor del préstamo en euros concedido a All Iron Re I Hungary KFT asciende a 5.686 miles de euros (4.842 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Adicionalmente, All Iron Re I Hungary KFT dispone de préstamos con la Sociedad en forintos húngaros con un valor a 31 de diciembre de 2024 de 1.348 miles de euros (1.364 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), los cuales han generado unas diferencias de cambio negativas en el ejercicio de 2024 por importe de 95 miles de euros (60 miles de euros de diferencias positivas a 31 de diciembre de 2023).

Todos estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio de 391 miles de euros (141 miles de euros en 2023). Los intereses no han sido cobrados, ya que se han capitalizado. Ver Nota 14

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo durante el ejercicio 2024 y 2023 se detallan a continuación:

2024	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos	Intereses
Sociedad				
All Iron Re I Hungary KFT	-	391.426	-	-
Dwow Hosteller, S.L.U.	-	-	210.264	(10.390)
Total	-	391.426	210.264	(10.390)

2023	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos	Intereses
Sociedad				
All Iron Re I Hungary KFT	-	144.010	-	-
Dwow Hosteller, S.L.U.	-	-	31.063	-
Total	-	144.010	31.063	-

En el ejercicio 2024 la Sociedad firmó un contrato de crédito circulante con la filial del grupo Dwow Hosteller por importe máximo de 1.000 miles de euros. La Sociedad ha dispuesto durante el ejercicio 2024 hasta una cantidad máxima de 600 miles de euros. Este acuerdo ha devengado unos intereses en el ejercicio 2024 de 10.390 euros. A fecha de 31 de diciembre de 2024 el crédito se encuentra repagado al completo y cancelado.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad percibió 210 miles de euros en concepto de dividendos de la sociedad del grupo Dwow Hosteller (31 miles de euros en el ejercicio de 2023)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

14 MONEDA EXTRANJERA

El importe de los activos y pasivos valorados denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

2024	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Moneda				
Forintos húngaros	-	1.348.083	-	-

2023	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Moneda				
Forintos húngaros	-	1.364.469	-	-

El importe de las transacciones denominadas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

2024	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Moneda			
Forintos húngaros	-	78.313	-

2023	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Moneda			
Forintos húngaros	-	6.904	-

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

15 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

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

- a) **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- b) **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 17,7 millones de euros (3,1 millones de fondo de maniobra positivo en 2023), siendo la tesorería de 17,2 millones de euros (5,9 millones en 2023). Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- c) **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- d) **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2024 aproximadamente un 74% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (81% a 31 de diciembre de 2023). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****16 OTRA INFORMACIÓN****16.1 Estructura del personal**

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene empleadas a 11 personas (6 hombres y 5 mujeres).

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha tenido empleadas a 7 personas (6 hombres y 1 mujeres).

16.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2024	2023
Servicios de auditoría	23.040	22.239
Otros servicios de verificación contable	12.610	12.610
	35.650	34.849

16.3 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

16.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

De acuerdo con la Ley 15/2010 de 5 de julio, se establece un plazo máximo de pago de 60 días por parte de las empresas para el pago a los proveedores.

Con fecha 2 de febrero de 2016 se publicó la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la cual se esclarece la información a divulgar en virtud de la Ley 15/2010.

En cumplimiento de la Ley 15/2010 y la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se suministra la siguiente información a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores (días)	32	28
Ratio de operaciones pagadas (días)	29	27
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	38	46
Total pagos realizados	11.541.167	40.457.086
Total pagos pendientes	5.566.848	2.291.733
<i>Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>		
	11.164.953	39.848.959
<i>Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados</i>	97%	98%
<i>Nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	722	823
<i>Porcentaje sobre el total de las facturas</i>	92%	93%

17 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 28 de febrero de 2025 se ha perfeccionado la compraventa anunciada en el OIR del 9 de diciembre de 2024 transmitiendo a favor de la Sociedad un aparthotel de 97 unidades, actualmente en operación, ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34, en el distrito 22@ de Barcelona. La operación se ha formalizado tras completar las condiciones de cierre previstas en el contrato, y tras completar el pago del importe pendiente. El importe de la compraventa del activo ha ascendido a 35 millones de euros.

El 28 de febrero de 2025 la Sociedad ha suscrito con BBVA y Abanca préstamos con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34 de Barcelona, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición de mencionado inmueble. El importe del préstamo concedido por BBVA asciende a 10 millones de euros y el importe del préstamo concedido por Abanca asciende, asimismo, a 10 millones de euros. El plazo de duración de ambos préstamos es de 180 meses, venciendo en febrero de 2040. El tipo de interés de los préstamos es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,5%.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión Individual
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****Evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 147 millones de euros a 31 de diciembre de 2024 (132 millones de euros a 31 de diciembre de 2023), tras la realización de una ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 2024 por valor de aproximadamente 18,8 millones de euros, de los cuales aproximadamente 15 millones de euros son contabilizados como capital social y aproximadamente 3,8 millones de euros son contabilizados como prima de emisión. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía.

En el ejercicio 2024, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 2.495 miles de euros (1.359 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Durante el ejercicio de 2023 se culminó la venta del edificio de la calle Matilde Landa 22 de Madrid. Asimismo, destacar que desde finales del año 2024 ha entrado en explotación 1 activo: el edificio de apartamentos ubicado en la calle Ledesma de Bilbao. Este activo se une a los 7 activos que ya se encontraban en explotación (el activo de la avenida Gasteiz 45 de Vitoria, la entreplanta ubicada en la calle Alameda Recalde 1 de Bilbao, el edificio ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz 6 de Bilbao, el edificio situado en la calle Granada 76 de Málaga, el edificio de apartamentos Pamplona Yamaguchi, el edificio de apartamentos ubicado en la calle San Antoni de Barcelona y el edificio de apartamentos ubicado en la calle Jose Abascal de Madrid). El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2024 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 258.729 miles de euros (238.440 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), un incremento de 24 millones de euros fruto, principalmente, de las nuevas adquisiciones de inmuebles, así como de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo:

- **Avenida Gasteiz, Vitoria:** Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 28,90 millones de euros (26,70 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Avenida del Oeste, Valencia:** Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. Tras la obtención de la licencia de construcción de este activo se han comenzado las obras de remodelación del mismo con el objetivo de convertirlo en un complejo de apartahoteles. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 42,00 millones de euros (34,40 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Alameda de Recalde, Bilbao:** Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su explotación se inició en abril de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 3,70 millones de euros (3,90 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Calle Vitoria-Gasteiz, Bilbao:** Edificio compuesto por 9 apartamentos turísticos cuya explotación se inició en junio de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 2,28 millones de euros (2,04 millones a 31 de diciembre de 2023).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión Individual
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- Calle Albareda, Sevilla: Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que fue adquirido en marzo de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encontraba arrendado hasta abril de 2023, momento en el cual se rescindió el contrato y se dio comienzo al proceso de rehabilitación del activo. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 15,00 millones de euros (11,99 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Calle Ledesma, Bilbao: Edificio de 2.000 metros cuadrados situado en Bilbao que fue adquirido en abril de 2021. Su explotación se inició en mayo de 2024. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 15,59 millones de euros (13,27 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Ronda San Antoni, Barcelona: Edificio de 2.770 metros cuadrados situado en Barcelona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble ha culminado la fase de construcción durante el ejercicio de 2023 y entró en operación en agosto del mismo ejercicio. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 24,10 millones de euros (23,00 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Parque Yamaguchi, Pamplona: Edificio de 1.496 metros cuadrados situado en Pamplona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y desde entonces se encuentra arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 10,02 millones de euros (9,40 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Calle Gerona, Alicante: Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que fue adquirido julio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2024 se obtuvo la licencia de construcción y se comenzó el proceso de rehabilitación del activo. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 12,39 millones de euros (10,50 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que fue adquirido año agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble finalizó su fase de construcción y ha entrado en operación en octubre de 2023. El inmueble se encuentra arrendado a Libere Hospitality. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 28,00 millones de euros (28,96 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año agosto de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del mismo. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 9,60 millones de euros (8,8 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año noviembre de 2021, con el objetivo de adaptarlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra parcialmente arrendado para el desarrollo de actividades profesionales. Adicionalmente cuenta con un local comercial arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 11,84 millones de euros (11,72 millones a 31 de diciembre de 2023).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión Individual
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- **San Jacinto, Sevilla:** El día 18 de marzo, la Sociedad formalizó el cierre de la compraventa del inmueble situado en calle San Jacinto, 62, Sevilla, en el barrio de Triana, por un importe de 5,65 millones de euros, una vez se han cumplido las condiciones establecidas en el acuerdo de compraventa, que fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 31 de enero de 2022. El inmueble cuenta con una superficie de 2.594 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, 2 plantas adicionales y cubierta transitable. En el ejercicio de 2024 se ha comenzado la obra de remodelación del activo. El proyecto contempla 55 apartamentos turísticos para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 5,49 millones de euros (5,49 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Almagro, Madrid:** El día 10 de junio de 2022, la Sociedad formalizó la adquisición del inmueble situado en calle Almagro, 28, Madrid, por un importe de 2,3 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 998 metros cuadrados..
- **Beatas, Málaga:** El día 29 de junio, la Sociedad formalizó la adquisición de un inmueble situado en calle Beatas 47, en Málaga, por un importe de 2,45 millones de euros. Se trata en la actualidad de un solar que cuenta con una fachada con Protección Arquitectónica, y que sólo conserva elementos estructurales verticales en estado semi-ruinoso. El inmueble contará con una superficie de 1.450 metros cuadrados tras las obras de acondicionamiento previstas, que quedarán distribuidos en sótano, planta baja, 2 plantas y ático. El valor de este solar a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 3,53 millones de euros (2,40 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Alcántara, Madrid:** El día 7 de octubre de 2022, la Sociedad formalizó la adquisición de un inmueble situado en calle Alcántara, 25, en Madrid, por un importe total de 33 millones de euros, de los cuales 23,1 millones quedaron establecidos como precio aplazado hasta enero de 2023. El inmueble se trata de un activo no protegido que cuenta con una superficie total de alrededor de 12.000 m², distribuidos en dos plantas bajo rasante, una planta baja, cuatro plantas intermedias y azotea. El proyecto de la Sociedad para el inmueble prevé la construcción de un complejo que albergará en torno a 90-120 serviced apartments para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. Adicionalmente, se proyectan alrededor de 64 plazas de aparcamiento, así como la construcción de una piscina en cubierta. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 43 millones de euros (42 millones a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024, el ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 30% (35% al 31 de diciembre de 2023), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Compañía proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Compañía gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 17,7 millones de euros (3,1 millones de fondo de maniobra positivo en 2023), siendo la tesorería de 17,2 millones de euros (5,9 millones en 2023). Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** La Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado del alojamiento por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2024 aproximadamente un 74% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (81% a 31 de diciembre de 2023). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euríbor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad posee 11.953 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 121.969 euros (15.553 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 173.061 euros a 31 de diciembre de 2023). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2024 ha supuesto un impacto negativo en reservas de 14.909 euros (5.070 euros negativos en el ejercicio de 2023)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 32 días (28 días al 31 de diciembre de 2023).

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2024, la Compañía ha realizado no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable, salvo la indicada en la nota 10.1.

A 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha realizado no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable, salvo la indicada en la nota 10.1.

Hechos posteriores

El 28 de febrero de 2025 se ha perfeccionado la compraventa anunciada en el OIR del 9 de diciembre de 2024 transmitiendo a favor de la Sociedad un aparthotel de 97 unidades, actualmente en operación, ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34, en el distrito 22@ de Barcelona. La operación se ha formalizado tras completar las condiciones de cierre previstas en el contrato, y tras completar el pago del importe pendiente. El importe de la compraventa del activo ha ascendido a 35 millones de euros.

El 28 de febrero de 2025 la Sociedad ha suscrito con BBVA y Abanca préstamos con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34 de Barcelona, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición de mencionado inmueble. El importe del préstamo concedido por BBVA asciende a 10 millones de euros y el importe del préstamo concedido por Abanca asciende, asimismo, a 10 millones de euros. El plazo de duración de ambos préstamos es de 180 meses, venciendo en febrero de 2040. El tipo de interés de los préstamos es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,5%.

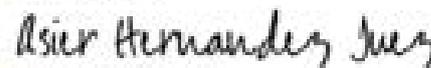
ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

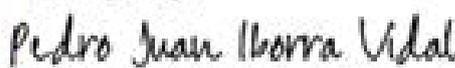
Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 25 de marzo de 2025, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 de All Iron RE I Socimi, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:

8043E07A59F6448
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina
Presidente del Consejo de Administración

Firmado por:

80AA1CB7C380469
D. Asier Hernandez Juez
Secretario no-consejero del consejo de administración

DocuSigned by:

13023CF020F4E4
GASSBONA 2006, S.L.
debidamente representada por
D. Pedro Juan Iborra Vidal

DocuSigned by:

937D7A88E7B6444
D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:

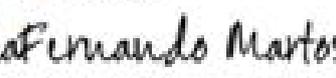
386G4AEC29834C3
GLENBROCK INVESTMENTS, S.L.
debidamente representada por
D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:

D8C282EC2083448
ODRE 2005, S.L.U.
debidamente representada por
D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

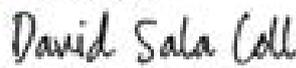
DocuSigned by:

35E188313F1E415
D. Ignacio Diezhandino

Firmado por:

EAT1E38BA91E49F
D. Fernando Miguel Martos Mackow

Firmado por:

10D7840D1DF243F
D. Ander Michelena Llorente

Firmado por:

C3BACF447B044C5
FASO SIGLO VEINTIUNO, S.L.
debidamente representada por
D. David Sala Coll

ANEXO III. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2024, junto con el correspondiente informe de auditoría.

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de
Gestión Consolidado correspondientes al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence



Shape the future
with confidence

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

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

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2024 con Inversiones Inmobiliarias por importe de 275.398 miles de euros, que se corresponden con los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 5 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de resultados consolidada, tal y como se menciona en la nota 4.1 de la memoria consolidada adjunta.

Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la nota 5 de la memoria consolidada. La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como por ejemplo las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección y los administradores del grupo para determinar la valoración de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por el tercero experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo la razonabilidad de las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, así como los análisis de sensibilidad realizados por el experto independiente, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por el grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 4 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/25/08033
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 50530)

Digitally signed by 01020001 FERNANDO GONZALEZ JA
DN: cn=01020001 FERNANDO GONZALEZ JA, o=ERNST & YOUNG, ou=ERNST & YOUNG, ou=ERNST & YOUNG, S.L.,
email=fernando.gonzalez@ernst.es, c=ES
Date: 010325

Fernando González Cuervo

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

31 de marzo de 2025

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2024**

ÍNDICE

- Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024.
- Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		285.998.822	264.493.481
Inmovilizado material	5	-	654
Inversiones inmobiliarias	5	275.398.184	264.350.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	10.500.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	6	100.278	142.485
Activos por impuesto diferido	10.2	362	362
ACTIVO CORRIENTE		25.619.797	9.087.628
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	2.779.291	2.213.103
Deudores varios	6	10.220	30.209
Activo por impuesto corriente	10	5.113	5.113
Créditos con las Administraciones Públicas	10	415.412	290.372
Inversiones financieras a corto plazo	6	1.300	1.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	22.408.461	6.547.531
TOTAL ACTIVO		311.618.619	273.581.109

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO		206.665.961	177.948.681
Fondos propios		216.263.117	179.762.120
Capital	8.1	147.218.270	132.197.870
Prima de emisión		13.699.829	9.944.729
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	8.2	37.500.903	23.131.550
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8.3	(121.969)	(173.061)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		11.966.064	14.601.032
Diferencias de conversión	8.4	(3.597.156)	(1.753.439)
PASIVO NO CORRIENTE		94.404.777	84.283.470
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	94.221.397	84.140.840
Otros pasivos financieros	9	183.380	142.630
PASIVO CORRIENTE		16.547.881	11.348.958
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	4.160.422	8.765.654
Otros pasivos financieros	9	1.348	2.322
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	9	6.083.777	2.357.368
Deudas con las Administraciones Públicas	10	302.334	223.614
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		311.618.619	273.581.109

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Cuenta de resultados consolidada
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)**

	Notas	2024	2023
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamientos	5,1 y 11.1	7.586.867	4.949.121
Gastos de personal	11.2	(495.915)	(417.305)
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	11.3	(1.952.617)	(2.004.685)
Tributos		(305.909)	(104.503)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	5	(21.875)	852.453
Amortización del inmovilizado		(207)	(173)
Otros resultados		(34.551)	(25.457)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.775.793	3.249.450
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		47.848	5.325
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	11.4	(3.208.200)	(2.853.021)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		1.923.358	1.846.776
RESULTADO FINANCIERO		(1.236.994)	(1.000.920)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	8.632.461	12.352.512
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		12.171.260	14.601.042
Impuestos sobre beneficios	10	(205.176)	(10)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		11.966.084	14.601.032
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		11.966.084	14.601.032
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		0,81	1,10

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado del resultado global consolidado
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**
(Expresado en euros)

	Notas	2024	2023
Resultado consolidado del ejercicio		11.965.084	14.601.032
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		11.965.084	14.601.032

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

(Expresado en euros)

	Capital social (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 8.2)	Acciones propias (Nota 8.3)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 8.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	132.197.870	10.066.296	14.676.785	(226.483)	8.740.561	(2.778.195)	162.676.834
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-	-	-	14.601.032	-	14.601.032
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	8.740.561	-	(8.740.561)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 9.1)	-	-	(5.070)	53.422	-	-	48.351
Operaciones con Acciones propias	-	-	(142.828)	-	-	-	(284.395)
Dividendos	-	(121.567)	(137.898)	-	-	1.024.758	865.858
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	132.197.870	9.944.729	23.131.859	(173.061)	14.601.032	(1.753.439)	177.948.681
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-	-	-	11.966.084	-	11.966.084
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	14.601.032	-	(14.601.032)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 9.1)	15.020.400	3.755.100	(209.142)	-	-	-	18.566.358
Operaciones con Acciones propias	-	-	(14.909)	51.092	-	-	36.183
Dividendos	-	-	(843.417)	-	-	-	(843.417)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	835.789	-	-	(1.843.717)	(1.007.928)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	147.218.270	13.699.829	37.500.903	(121.969)	11.966.084	(3.597.156)	206.665.961

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de flujos de efectivo consolidado
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**
(Expresado en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12.171.260	14.601.842
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	207	173
Ingresos financieros	(47.848)	(5.325)
Gastos financieros	1.241.972	1.008.245
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	30.829	(852.453)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(8.632.461)	(12.352.512)
Cambios en el capital corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	(671.239)	328.767
Acreedores y otras cuentas a pagar	3.805.128	(26.124.645)
Otros activos y pasivos no corrientes	103.203	51.520
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(1.122.477)	(825.040)
Cobros de intereses	10.693	5.325
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(205.176)	(10)
Otros pagos (cobros)	6.329	316
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	6.690.420	(24.166.597)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inversiones inmobiliarias	654	(654)
Inversiones inmobiliarias	(18.029.594)	(13.871.018)
Otros activos financieros	-	-
Cobros por desinversiones	4.200.000	4.200.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(13.528.940)	(9.621.672)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	18.566.350	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio	36.183	42.030
Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio	(843.416)	(264.395)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión	-	-
Deudas con entidades de crédito	14.576.161	28.088.724
Otras deudas	-	-
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(9.273.593)	(4.748.032)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	23.061.694	23.118.327
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	(362.244)	181.206
Tesorería al inicio de ejercicio	6.547.531	17.036.267
Tesorería al final de ejercicio	22.408.461	6.547.531
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	16.860.930	(10.488.736)

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

**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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.

Con fecha 20 de marzo de 2019 la Sociedad se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura pública otorgada ese mismo día ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza bajo el número 1.190 de su protocolo.

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

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

El 13 de octubre de 2022 la Sociedad trasladó su domicilio social a la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid. Siendo esto así, a 31 de diciembre de 2023 su domicilio social se encuentra en la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1). El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4.6).

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.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI, o la norma que la sustituya.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC o la norma que sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo 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 Szolgáltató Kft Sociedad Húngara, mediante compraventa de participaciones a sus anteriores propietarios. El 18 de enero de 2022 la Sociedad cambió su denominación social a All Iron RE I Hungary Kft. (en adelante "All Iron RE I Hungary").

Con fecha 5 de junio de 2024 la Sociedad All Iron Hungary constituyó una filial Húngara bajo el nombre de Pearl Ingatlanfejlesztő Kft.

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

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip.	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Dwow Hostelier S.L.U.	Monte Esquinza 28, 28010 Madrid	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro
All Iron Re I Hungary Kft	1074 Budapest, Dohány utca 10., Hungary.	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	HUF
Pearl Ingatlanfejlesztő Kft	1068 Budapest, Városligeti fasor 38., Hungary	(**)	All Iron Re I Hungary Kft	50%	No auditada	Puesta en equivalencia	HUF

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

(**) Compra-venta de inmuebles, alquiler y explotación de inmuebles, construcción de edificios residenciales y no residenciales. Actividades de consultoría empresarial y otras actividades de gestión.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

Con fecha 26 de junio de 2024 la Sociedad ha firmado un contrato de gestión con la Sociedad Aritza Real Estate, S.L., tras la aprobación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2024 y con efectos a partir del 1 de julio de 2024.

Las comisiones pactadas en dicho contrato, son las siguientes:

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad All Iron RE I Hungary Kft no cumple los requisitos para estar acogida al régimen de Socimi y por tanto la misma no considera afecta a dicho régimen, en consecuencia, la participación que tiene All Iron RE I Hungary Kft (en adelante All Iron Hungary) en Pearl Ingatlanfejlesztő Kft (en adelante Pearl) tampoco se considera afecta al régimen de Socimi.

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

- 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).

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 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.

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE. Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 fueron formuladas por primera vez bajo NIIF-UE y preparadas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Tanto las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2024 y 2023, así como las del ejercicio 2022, 2021 y 2020 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, 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 las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

2.2 Imagen fiel

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

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2024 las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 10).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 5).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 10).

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

2.5 Principios de consolidación

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

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024. 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.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2024 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global, salvo la compañía Pearl Ingatlanfejlesztő Kft que consolida por el método de puesta en equivalencia (ver Nota 1).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****2.6 Principio de empresa en funcionamiento**

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de All Iron RE I SOCIMI, S.A. y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2024
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	2.495.099
	2.495.099
Aplicación	
Reserva legal	349.510
Dividendo activo a pagar	2.245.589
	2.495.099

3.1 Distribución de resultados y gestión de capital

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 periodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los periodos 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.

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.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

4.4 Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

Valoración posterior

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Préstamos y créditos

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.6 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que All Iron distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, All Iron estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que tendrá no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

4.8 Información financiera por segmentos

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

4.9 Ingresos y gastos

El Grupo reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, el Grupo valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad identifica los derechos y obligaciones exigibles entre las partes en el contrato, los compromisos de transferir bienes o prestar servicios, determina el precio de la transacción, lo asigna a las obligaciones a cumplir de cada bien o servicio comprometido en el contrato y reconocer el ingreso cuando el cliente obtiene el control de ese bien o recibe la prestación del servicio.

El Grupo reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Se entenderá que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo cuando el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad del Grupo (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla. En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

El Grupo tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente las carencias, bonificaciones y los costes iniciales de los contratos, durante el periodo de obligado cumplimiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables se calculan en función de las ventas anuales comunicadas por los arrendatarios de los locales mes a mes y se reconocen en el propio ejercicio, cuando no se dispone de la información, se realiza una estimación.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

4.10 Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.11 Acciones propias

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

4.12 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

4.13 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

A 31 de diciembre de 2024 no existe un plan de remuneración a consejeros.

En el ejercicio de 2021 la Junta General de accionistas acordó fijar una retribución máxima por consejero en forma de importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, con un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero, para el ejercicio 2021. Dicha cantidad permanecerá vigente y aplicándose en ejercicios ulteriores en tanto la Junta General de Accionistas de la Sociedad no apruebe su modificación. En el ejercicio de 2024 se ha mantenido dicha retribución por asistencia a los Consejos.

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.

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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

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

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

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

- Inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 5).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2024:

Ejercicio 2024	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)					
Activos en explotación	31/12/24	132.566.907	-	-	132.566.907
Activos en desarrollo	31/12/24	137.581.277	-	-	137.581.277

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2023:

Ejercicio 2023	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)					
Activos en explotación	31/12/23	113.779.000	-	-	113.779.000
Activos en desarrollo	31/12/23	150.571.000	-	-	150.571.000

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2023.

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por los expertos independientes, Savills RE Spain y Gloval Valuation, de acuerdo con los estándares de valoración basados en la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes similares características y ubicaciones. Adicionalmente, en dicho informe el valorador hace referencia en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

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

4.15 Resultado por acciónResultado básico por acción

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

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	11.966.084	14.601.032
Número de acciones en circulación	14.721.827	13.219.787
Resultado básico por acción (Euros)	0,81	1,10

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**Resultado diluido por acción

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		31/12/2024	31/12/2023
Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	28.900.000	26.679.000
Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	42.000.000	34.400.000
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	6.100.000	6.400.000
Budapest (**)	Calle Dohany, Budapest	-	15.000.000
Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	5.318.998	4.510.000
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	3.689.769	3.990.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	2.277.883	2.040.000
Edificio Sevilla (**)	Calle Albareda 18, Sevilla	15.000.000	11.990.000
Edificio Bilbao Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao	14.590.000	13.270.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	24.100.000	23.000.000
Edificio Pamplona	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona	10.020.853	9.400.000
Edificio Alicante calle Gerona (**)	Calle Gerona 2, Alicante	12.388.158	10.500.000
Edificio Madrid Jose Abascal	Calle Jose Abascal 8, Madrid	28.000.000	28.960.000
Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	9.589.404	8.800.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	Plaza del Siglo 3, Málaga	11.844.948	11.720.000
Edificio Madrid Almagro (**)	Calle Almagro 28, Madrid	3.820.000	3.800.000
Edificio Sevilla San Jacinto (**)	Calle San Jacinto 62, Sevilla	6.000.000	5.489.000
Edificio Málaga Beatas (**)	Calle Beatas 47, Málaga	3.530.171	2.402.000
Edificio Madrid Alcántara (**)	Calle Alcántara 25, Madrid	43.000.000	42.000.000
Edificio Barcelona Sancho de Ávila (*)	Calle Sancho de Ávila nº 32-34	5.250.000	-
TOTAL		275.398.184	264.350.000

(*) Anticipo de inversiones inmobiliarias

(**) Edificio en desarrollo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	Altas	Bajas	Traspasos	Diferencias conversión (Nota 8.4)	Cambios en Valor razonable	31/12/2024
Activos en explotación	113.779.000	259.255	-	14.590.000	-	3.938.652	132.566.907
Activos en desarrollo	150.571.000	11.906.468	(15.000.000)	(14.590.000)	-	4.693.809	137.581.277
Anticipos de inversiones inmobiliarias	-	5.250.000	-	-	-	-	5.250.000
TOTAL	264.350.000	17.415.723	(15.000.000)	-	-	8.632.461	275.398.184

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

El 24 de mayo de 2024 se ha acordado el proceso de desinversión del activo de Budapest situado en la calle Dohány. La venta del activo consta de dos fases: en una primera fase la Sociedad ha traspasado el activo a una valoración de 15 millones de euros desde la Sociedad filial All Iron Hungary a la Sociedad Pearl. A continuación, en noviembre de 2024 All Iron Hungary vendió un 50% de la participación en Pearl a cambio de un importe de 4,5 millones de euros en caja y un compromiso de inyección de capital en la propia Pearl de 6 millones de euros por parte del adquirente. La segunda fase corresponde con la venta del 50% restante del activo a una valoración total del mismo de 18,5 millones de euros. El 25 de noviembre de 2024 tuvo lugar el cierre correspondiente a la primera fase tras el cumplimiento de las condiciones suspensivas acordadas. La Sociedad cuenta con un derecho de venta de la participación actual del 50% en Pearl por un importe de 14 millones de euros (nota 6).

El saldo de traspasos del ejercicio 2024 recoge la puesta en explotación el 5 de mayo de 2024 del activo ubicado en la calle Ledesma de Bilbao.

El resto de las altas del ejercicio 2024 corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de Valencia, el edificio de Bilbao ubicado en la calle Ledesma, el edificio de Madrid ubicado en la calle Alcántara, el edificio de Sevilla ubicado en la calle Albareda, el edificio de Alicante, el edificio de Málaga Plaza del Siglo así como el edificio de Sevilla ubicado en la calle San Jacinto.

El saldo de las altas del ejercicio 2024 de los anticipos de inversiones inmobiliarias por importe de 5.250 miles de euros corresponde con el contrato de arras suscrito para la compra de un edificio sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas, el cual ha sido aplicado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 (ver Nota 15)

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 era el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	Altas	Bajas	Traspasos	Diferencias conversión (Nota 8.4)	Cambios en Valor razonable	31/12/2023
Activos en explotación	63.160.000	315.419	(4.240.000)	51.960.000	-	2.583.581	113.779.000
Activos en desarrollo	177.640.000	13.135.739	-	(51.960.000)	1.077.572	10.677.689	150.571.000
TOTAL	240.800.000	13.451.158	(4.240.000)	-	1.077.572	13.261.270	264.350.000

El día 23 de mayo de 2023 la Sociedad dominante formalizó la desinversión de su inmueble situado en calle Matilde Landa, 22, en Madrid, por un importe de 4,25 millones de euros. Esta venta ha resultado en una plusvalía de 843 miles de euros respecto a la inversión realizada, acorde a lo expuesto en las cuentas anuales individuales. En las actuales cuentas consolidadas, el importe de venta se compara con el valor razonable del activo que corresponde al valor de mercado estimado por un experto independiente (4,24 millones de euros), lo que ha resultado en una pérdida de 56 miles de euros debido a los gastos incurridos en la transacción.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

El resto de las altas del periodo corresponden a las obras de mejora y adecuación que se llevaron en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de Bilbao situado en la calle Ledesma, el edificio de Madrid ubicado en la calle Jose Abascal, el edificio de Barcelona Sant Antoni, el edificio de Valencia, el edificio de Madrid ubicado en la calle Alcántara, así como el Suelo en Budapest.

Al 31 de diciembre de 2024, la sociedad ha otorgado derechos reales de garantía en forma de hipoteca sobre 17 inmuebles. El saldo vivo de las financiaciones que cuentan con la garantía de las hipotecas asciende a 99.524 miles de euros (88.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por los expertos independientes, Savills RE Spain y Gloval Valuation, de acuerdo con los estándares de valoración de acuerdo a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

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

31 de diciembre de 2024	Yield netas de salida	Tasa de descuento
Inmuebles en Explotación	4,8% - 6,2%	6,5% - 8,4%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	5,3% - 6,3%	7,6% - 9,7%
31 de diciembre de 2023	Yield netas de salida	Tasa de descuento
Inmuebles en Explotación	4,7% - 6,3%	6,9% - 8,0%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	5,3% - 7,0%	7,5% - 9,5%

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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:

31 de diciembre de 2024	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Koisi Hostel	6.100.000	6.300.000	5.900.000
Aparthotel Gasteiz	28.900.000	29.700.000	28.200.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.669.769	3.770.000	3.580.000
Apartamentos de la Vieja	2.277.883	2.330.000	2.230.000
Apartamentos Málaga Granada 76	9.589.404	9.890.000	9.330.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	10.020.853	10.280.000	9.780.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	24.100.000	24.800.000	23.400.000
Edificio Madrid Jose Abascal	28.000.000	29.000.000	27.000.000
Edificio Bilbao Ledesma	14.590.000	15.010.000	14.200.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	5.318.998	5.480.000	5.170.000
Alojamientos en Explotación	132.566.907	136.560.000	128.790.000
Edificio Valencia	42.000.000	43.500.000	40.700.000
Edificio Sevilla	15.000.000	15.500.000	14.500.000
Edificio Alicante calle Gerona	12.386.158	12.830.000	11.980.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.844.948	12.250.000	11.470.000
Edificio Sevilla San Jacinto	6.000.000	6.200.000	5.800.000
Edificio Málaga Beatas	3.530.171	3.680.000	3.390.000
Edificio Madrid Alcántara	43.000.000	41.100.000	41.100.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	133.761.277	139.160.000	128.940.000

31 de diciembre de 2023	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Koisi Hostel	6.400.000	6.500.000	6.250.000
Aparthotel Gasteiz	26.679.000	27.439.000	25.999.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.990.000	4.100.000	3.890.000
Apartamentos de la Vieja	2.040.000	2.090.000	2.000.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.800.000	9.040.000	8.580.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	9.400.000	9.640.000	9.180.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	23.000.000	23.710.000	22.350.000
Edificio Madrid Jose Abascal	28.960.000	30.090.000	27.970.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	4.510.000	4.620.000	4.400.000
Alojamientos en Explotación	113.779.000	117.299.000	110.619.000
Edificio Valencia	34.400.000	35.800.000	33.100.000
Edificio Sevilla	11.990.000	12.470.000	11.550.000
Edificio Bilbao Ledesma	13.270.000	13.690.000	12.890.000
Edificio Alicante calle Gerona	10.500.000	10.840.000	10.180.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.720.000	12.130.000	11.340.000
Edificio Sevilla San Jacinto	5.489.000	5.740.000	5.260.000
Edificio Málaga Beatas	2.402.000	2.590.000	2.260.000
Edificio Madrid Alcántara	42.000.000	43.910.000	40.260.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	131.771.000	137.140.000	126.840.000

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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:

31 de diciembre de 2024	Valor RICS	-0,5% en Tasas de descuento	+0,5% en Tasas de descuento
Koisi Hostel	6.100.000	6.300.000	5.900.000
Aparthotel Gasteiz	28.900.000	30.000.000	27.900.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.669.769	3.810.000	3.540.000
Apartamentos de la Vieja	2.277.883	2.360.000	2.200.000
Apartamentos Málaga Granada 76	9.589.404	9.990.000	9.220.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	10.020.853	10.390.000	9.660.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	24.100.000	25.000.000	23.200.000
Edificio Madrid Jose Abascal	28.000.000	29.100.000	26.900.000
Edificio Bilbao Ledesma	14.590.000	15.160.000	14.040.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	5.318.998	5.530.000	5.120.000
Alojamientos en Explotación	132.566.907	137.630.000	127.680.000
Edificio Valencia	42.000.000	44.100.000	40.000.000
Edificio Sevilla	15.000.000	15.700.000	14.300.000
Edificio Alicante calle Gerona	12.386.158	13.050.000	11.760.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.844.948	12.370.000	11.340.000
Edificio Sevilla San Jacinto	6.000.000	6.400.000	5.600.000
Edificio Málaga Beatas	3.530.171	3.730.000	3.340.000
Edificio Madrid Alcántara	43.000.000	45.500.000	40.700.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	133.761.277	140.850.000	127.040.000

31 de diciembre de 2023	Valor RICS	-0,5% en Tasas de descuento	+0,5% en Tasas de descuento
Koisi Hostel	6.400.000	6.650.000	6.170.000
Aparthotel Gasteiz	26.679.000	27.699.000	25.709.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.990.000	4.150.000	3.840.000
Apartamentos de la Vieja	2.040.000	2.120.000	1.970.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.800.000	9.140.000	8.480.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	9.400.000	9.760.000	9.060.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	23.000.000	23.910.000	22.140.000
Edificio Madrid Jose Abascal	28.960.000	30.170.000	27.800.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	4.510.000	4.680.000	4.340.000
Alojamientos en Explotación	113.779.000	118.279.000	109.509.000
Edificio Valencia	34.400.000	36.400.000	32.500.000
Edificio Sevilla	11.990.000	12.650.000	11.360.000
Edificio Bilbao Ledesma	13.270.000	13.830.000	12.740.000
Edificio Alicante calle Gerona	10.500.000	11.100.000	9.930.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.720.000	12.230.000	11.230.000
Edificio Sevilla San Jacinto	5.489.000	5.830.000	5.160.000
Edificio Málaga Beatas	2.402.000	2.560.000	2.250.000
Edificio Madrid Alcántara	42.000.000	44.370.000	39.740.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	131.771.000	138.970.000	124.910.000

Los valoradores expertos independientes (Savills RE Spain y Gloval Valuation) han valorado el inmueble de Madrid Almagro mediante la metodología de comparación, en lugar de mediante la metodología de descuento de flujos de caja.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****5.1 Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos**

Excepto por algunos inmuebles en desarrollo, a 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 7.572.140 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 (4.949.121 euros en 2023) (Nota 11.1).

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

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Hasta un año	4.391.498	4.135.459
Entre uno y cinco años	14.770.278	15.166.588
Más de cinco años	20.588.470	18.499.382
TOTAL	39.750.244	37.801.429

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste	-	-	10.500.000	-	10.500.000	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	100.276	142.465	100.276	142.465
	-	-	10.600.276	142.465	10.600.276	142.465
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.790.811	2.244.612	2.790.811	2.244.612
	-	-	2.790.811	2.244.612	2.790.811	2.244.612
TOTAL	-	-	13.391.087	2.387.077	13.391.087	2.387.077

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance consolidado (Nota 7.1):

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6.2)	-	-	10.500.000	-	10.500.000	-
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6.2)	-	-	100.276	142.465	100.276	142.465
	-	-	10.600.276	142.465	10.600.276	142.465
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 6.1)	-	-	2.779.291	2.213.103	2.779.291	2.213.103
Deudores varios	-	-	10.220	30.209	10.220	30.209
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6.2)	-	-	1.300	1.300	1.300	1.300
Otros activos corrientes (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	-
	-	-	2.790.811	2.244.612	2.790.811	2.244.612
TOTAL	-	-	13.391.087	2.387.077	13.391.087	2.387.077

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

6.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Clientes	2.779.291	2.213.103
Deudores varios	10.220	30.209
TOTAL	2.789.511	2.243.312

A 31 de diciembre de 2024 la cuenta de clientes incluye facturas pendientes de formalizar correspondientes a las rentas variables devengadas en el cuatro trimestre del ejercicio de 2024 y saldos pendientes de pago de clientes.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores al 31 de diciembre de 2024.

6.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Inversiones financieras a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.500.000	-
Fianzas	100.156	142.345
Otras inversiones financieras	120	120
TOTAL	10.600.276	142.465
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.300	1.300
TOTAL	1.300	1.300

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

A 31 de diciembre de 2024 las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo recogen la participación que posee All Iron Hungary en Pearl. (nota 5)

Al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos del edificio de Vitoria, Valencia y Málaga Plaza del Siglo.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las cuentas corrientes a 31 de diciembre de 2024 es de 22.408.461 euros (6.547.531 euros a 31 de diciembre de 2023).

El Grupo no tiene operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, a 31 de diciembre de 2023, exceptuando depósitos por valor de 2.002 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Barcelona Sant Antoni, Sevilla San Jacinto y Córdoba.

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

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.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

Con fecha 21 de junio de 2022, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital por un importe nominal máximo de hasta el 20% del capital social a la fecha de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el 21 de junio de 2022. El 11 de octubre de 2024 se elevó a público el aumento de capital por un importe total efectivo de 18.775.500 euros, suscribiendo un total de 1.502.040 nuevas acciones, a un precio de 12,50 euros por acción.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2024, el capital social está compuesto por 14.721.827 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 147.218.270 euros (13.219.787 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, ascendiendo a 132.197.870 euros a 31 de diciembre de 2023).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad dominante al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Accionista	31/12/2024
ION ION, S.L.	6,1%
ODRE 2005, S.L.U.	5,2%
GASSBONA 2006, S.L.	5,2%
EMPEDRAT 2015, S.L.	5,2%
Resto de accionistas	78,3%
Total	100,0%

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad dominante al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Accionista	31/12/2023
ION ION, S.L.	6,7%
ODRE 2005, S.L.U.	5,8%
GASSBONA 2006, S.L.	5,3%
Resto de accionistas	82,2%
Total	100,0%

8.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos durante el ejercicio de 2024 y 2023 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo a 31/12/2023	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 31/12/2024
Reserva legal	18.064	135.868	-	-	-	153.951
Otras reservas	(1.170.880)	379.574	(209.142)	-	(14.909)	(1.015.357)
Reservas de sociedades consolidadas	42.949	-	-	-	982.696	1.025.648
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	24.241.417	14.085.570	-	-	(990.328)	37.336.661
TOTAL	23.131.550	14.601.032	(209.142)	-	71.974	37.600.903

(Euros)	Saldo a 31/12/2022	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 31/12/2023
Reserva legal	2.193	15.871	-	-	-	18.064
Otras reservas	(1.159.487)	-	-	-	(11.393)	(1.170.880)
Reservas de sociedades consolidadas	38.364	-	-	-	4.585	42.949
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	15.795.715	8.724.690	-	-	(278.988)	24.241.417
TOTAL	14.676.786	8.749.561	-	-	(286.786)	23.131.550

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

8.3 Acciones propias

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

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

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad posee 11.953 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 121.969 euros (15.553 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 173.061 euros a 31 de diciembre de 2023). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2024 ha supuesto un impacto positivo en reservas de 14.909 euros (5.070 euros de impacto positivo en el ejercicio de 2023)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****8.4 Diferencias de conversión**

La variación de las diferencias de conversión en el ejercicio 2024 con respecto al anterior ejercicio corresponde a la fluctuación del tipo de cambio del Forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente All Iron Hungary), al convertir a moneda de presentación de la sociedad dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las inversiones inmobiliarias que ostenta la sociedad dependiente (Nota 6).

9. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/204	31/12/2023	31/12/204	31/12/2023	31/12/204	31/12/2023
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	94.221.397	84.140.840	-	-	94.221.397	84.140.840
Fianzas	-	-	183.380	142.630	183.380	142.630
	<u>94.221.397</u>	<u>84.140.840</u>	<u>183.380</u>	<u>142.630</u>	<u>94.404.777</u>	<u>84.283.470</u>
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	4.160.422	8.765.654	2.359.689	2.359.689	10.245.547	11.125.343
	<u>4.160.422</u>	<u>8.765.654</u>	<u>2.359.689</u>	<u>2.359.689</u>	<u>10.245.547</u>	<u>11.125.343</u>
TOTAL	98.381.819	92.906.494	6.268.905	2.502.319	104.650.324	95.408.813

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

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	94.221.397	84.140.840
Otros pasivos financieros	183.380	142.630
	<u>94.404.777</u>	<u>84.283.470</u>
Pasivos financieros a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	4.160.422	8.765.654
Otros pasivos financieros	1.348	2.322
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.083.777	2.357.367
	<u>10.245.547</u>	<u>11.125.343</u>
TOTAL	104.650.324	95.408.813

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****9.1 Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	2024	2023			2024	2023
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	-	-	04/10/2043	2,25%	-	18.906
Banco Santander	14.218.460	12.500.000	05/09/2031	2,45%	361.763	346.014
Banco Santander	7.649.559	8.104.877	23/06/2029	Euribor + 2,25%	540.842	516.643
Banco Santander	170.017	675.001	25/04/2025	1,50%	7.213	14.574
Banco Santander	446.858	695.618	10/09/2026	1,90%	10.549	14.574
Caja Laboral	782.609	829.565	24/12/2035	1,50%	12.309	12.989
Cajal Laboral	1.086.956	1.152.174	24/12/2035	1,50%	16.862	17.793
Cajal Laboral	2.194.694	2.315.967	26/10/2035	1,70%	42.029	45.248
Cajal Laboral	2.092.258	2.216.903	21/04/2036	1,50%	33.573	33.332
Kutxabank	2.092.260	2.216.904	21/04/2036	1,50%	33.573	33.332
Banco Santander	8.000.626	8.290.185	03/06/2030	2,00%	198.026	204.290
Bankinter	5.000.000	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	294.939	224.561
Abanca-Baniko	1.601.145	1.690.354	30/09/2036	1,50%	27.174	27.915
Caja Rural de Navarra	2.754.072	2.965.143	14/11/2036	1,50%	44.209	47.432
Caja Laboral	5.114.088	5.402.013	04/02/2037	1,50%	82.698	83.508
Kutxabank	5.082.551	5.370.475	04/02/2037	1,50%	82.698	83.508
Kutxabank	3.379.491	3.581.567	11/02/2037	1,50%	56.408	61.870
Caixabank	7.351.900	7.400.000	28/08/2032	1,50%	123.143	120.164
Abanca-Baniko	2.612.701	2.612.701	01/09/2037	1,75%	53.372	62.497
BBVA	5.750.555	4.600.000	01/04/2024	Euribor + 1,5%	262.350	174.109
Cajal Laboral	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,3%	410.626	354.866
Kutxabank	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,3%	410.626	354.866
BBVA	5.250.000	-	27/09/2037	Euribor + 1,5%	78.602	-
Caja laboral	510.500	-	30/01/2038	Euribor + 1,3%	12.304	-
Kutxabank	500.000	-	30/01/2038	Euribor + 1,3%	12.311	-
Intereses y otros	160.850	156.636				
Gastos formalización deudas	(1.920.330)	(1.368.498)				
Total	98.381.819	92.906.494			3.268.200	2.853.021

Ejercicio 2024

El día 26 de marzo de 2024, la Sociedad Dominante renovó el préstamo que suscribió con BBVA el 27 de marzo de 2023. El importe del préstamo asciende a 4.600.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (3 meses) más un diferencial del 1,50% hasta el vencimiento del mismo. Este préstamo se repago íntegramente antes de su vencimiento el 30 de septiembre de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

El día 28 de junio de 2024, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación de un préstamo con garantía hipotecaria, con Banco Santander, S.A., sobre el inmueble ubicado la calle Avenida del Oeste número 48, Valencia, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido con fecha 5 de septiembre de 2019. El importe del préstamo renovado con Banco Santander, S.A. asciende a 17.500.000 euros, de los cuales 12.500.000 euros ya han sido objeto de disposición. Mediante esta novación, el periodo de carencia ha quedado ampliado hasta el 3 de septiembre de 2026, con un plazo de 27 meses desde la firma del nuevo contrato, y se ha pospuesto el inicio del periodo de amortización. El plazo de duración del préstamo es de 87 meses desde la fecha de novación del contrato, venciendo el 3 de septiembre de 2031. El tipo de interés del préstamo es del 2,45% fijo.

El día 19 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria de los inmuebles ubicados en calle Alcántara 25, en Madrid y la calle Jose Abascal 8, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la rehabilitación de inmuebles de la Sociedad. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 5.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 5.250.000 euros. El plazo de duración de los préstamos es de 36 meses, venciendo en septiembre de 2027. El tipo de interés de los préstamos es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,75%. A fecha de cierre del ejercicio 2024 se encuentran dispuestos 510.500 euros del préstamo suscrito con Caja Laboral y 500.000 euros del préstamo suscrito con Kutxabank.

El día 20 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante suscribió con el Banco Santander, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en la Avenida del Oeste 48, en Valencia, destinado a financiar el reposicionamiento del referido inmueble. El importe del préstamo asciende a 5.250.000 euros. El plazo de duración del préstamo venciendo en septiembre de 2031. El tipo de interés del préstamo es del 2,45% fijo.

El día 27 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante suscribió con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. dos préstamos con garantía hipotecaria. El importe del primer préstamo asciende a 5.810.000 euros y cuenta con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Gerona 2, en Alicante, destinado a financiar la inversión en el referido inmueble. El importe del segundo préstamo asciende a 5.250.000 euros y cuenta con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Gerona 2, en Alicante, y el inmueble ubicado en la calle Beatas, 47, en Malaga, y será destinado a financiar la rehabilitación de varios inmuebles de la Sociedad. El plazo de duración del primer préstamo es de 156 meses, venciendo en septiembre de 2037 y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,50%. El plazo de duración del segundo préstamo es de 36 meses, venciendo en septiembre de 2027 y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,50%.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****Ejercicio 2023**

El día 30 de enero de 2023, la Sociedad Dominante suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en calle Alcántara 25, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición del referido inmueble. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 8.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 8.250.000 euros, sumando un total de 16.500.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición. El plazo de duración de los préstamos es de 180 meses, venciendo en enero de 2038. El tipo de interés de los préstamos es del 4,65% fijo durante los primeros 12 meses de la vida de los préstamos, y del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,30%, posteriormente hasta el vencimiento de los préstamos.

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

Asimismo, el día 31 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante suscribió sendos swaps (permutas financieras o contratos de cobertura) de tipos de interés sobre un importe nominal cada uno de 6.600.000 euros (decreciente hasta los 3.627.403,85 euros) con las entidades Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito, y Kutxabank, S.A., respectivamente. Se cubre el Euribor (12 meses) a cambio de un tipo fijo del 3,435%.

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

El detalle de vencimientos del nominal de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, sin considerar los gastos de formalización de deudas, saldos de tarjetas de crédito ni intereses, es como sigue:

(Euros)	2024	2023
2024	-	8.772.513
2025	3.713.538	4.827.175
2026	5.859.283	6.024.283
2027	12.991.238	6.079.412
2027	6.790.757	6.209.429
2028	11.015.810	-
Más de 5 años	51.840.693	62.206.655
	92.121.319	94.119.467

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****9.2 Otros pasivos financieros**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	183.380	142.630
Total	183.380	142.630
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	1.348	2.322
Total	1.348	2.322

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del local de la planta baja del aparthotel de Vitoria, fianzas de un local arrendado correspondiente al edificio de Málaga Granada 76, fianzas de varios arrendatarios del edificio de Valencia y fianzas de dos locales arrendados correspondientes al edificio de Málaga Plaza del Siglo.

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 se incluían las fianzas correspondientes al arrendamiento del local de la planta baja del aparthotel de Vitoria. Las restantes se trataban de fianzas de los arrendatarios del edificio de Valencia arrendado como oficinas y apartamentos de Málaga plaza del Siglo, mayormente.

9.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Proveedores y otros acreedores	6.083.777	2.357.367
TOTAL	6.083.777	2.357.367

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos.

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

**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

10. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	5.113
IVA	408.308	283.610
Retenciones	7.104	6.782
Total	7.104	295.847
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IS	(197.105)	-
IVA	(39.916)	(171.330)
Retenciones	(41.436)	(37.567)
Seguridad Social	(23.877)	(14.717)
Total	(302.334)	(223.614)
Neto	118.553	72.233

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

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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

(Euros)	2024					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	12.171.260	-	-	758.645
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(205.176)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			11.966.084			758.645
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(7.544.817)	(7.544.817)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			4.421.267			758.645
Base imponible Régimen SOCIMI			2.236.868			758.645
Base imponible Régimen General			2.184.400			-

(Euros)	2023					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	14.601.042	-	-	(6.800)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(10)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			14.601.032			(6.800)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(13.267.148)	(13.267.148)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.333.884			(6.800)
Base imponible Régimen SOCIMI			1.357.384			(6.800)
Base imponible Régimen General			(23.500)			-

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

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 es 0%, excepto para All Iron Hungary, sociedad a la cual se aplica un tipo impositivo del 9% acorde con la normativa Hungara.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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

(Euros)	2024		2023	
	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	(205.176)	-	(10)	-
Variación de impuestos diferidos	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-
TOTAL	(205.176)	-	(10)	-

10.2 Activos y pasivos por impuesto diferido

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado	Combinación de negocios	
Ejercicio 2024					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362
Ejercicio 2023					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362

El montante de las bases imponibles negativas no es significativo a 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

Tal y como se expone en la nota 1.1 de la presente memoria All Iron Re I Socimi se acogió al régimen de Socimi con fecha efecto desde el 1 de enero de 2018, mientras que Dwov Hosteller se acogió a este régimen con fecha efecto a partir del 1 de enero de 2019.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

A 31 de diciembre de 2023 All Iron Re I Socimi no dispone de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de Socimi.

A 31 de diciembre de 2023 Dwow Hostelier posee las siguientes reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2017.

b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	153.951	-	153.951
tipo 0%	-	153.951	-	153.951
tipo 15%	-	-	-	-
tipo 19%	-	-	-	-
tipo general	-	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.	-	60.953	-	60.953
tipo 0%	-	60.953	-	60.953
tipo 15%	-	-	-	-
tipo 19%	-	-	-	-
tipo general	-	-	-	-

Las reservas de All Iron RE I Socimi procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2018 por importe de 2.193 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2022 por importe de 15.870 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2023 por importe de 135.888 euros.

Las reservas de Dwow Hostelier procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2019 por importe de 25.576 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2020 por importe de 5.237 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2021 por importe de 3.325 euros.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2022 por importe de 3.451 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2023 por importe de 23.363 euros.

c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Dividendos (Euros)			Tipo general
	Tipo 0%	Tipo 10%	Tipo 15%	
All Iron RE I Socimi, S.A.	1.127.553	-	-	-
Dwow Hosteller, S.L.	548.573	-	-	-

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 ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal. La Sociedad aplicó una retención del 19% en el reparto de dichos dividendos.

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

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

La sociedad Dwow ha repartido dividendos en el ejercicio 2022 con cargo al resultado de 2021 por importe 29.929 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2021, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

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

La sociedad Dwow ha aprobado el reparto de dividendos en el ejercicio 2024 con cargo al resultado de 2023 por importe 210.264 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2023, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de All Iron RE I Socimi acordó el 25 de junio de 2024 un reparto de dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2023 por importe de 843.417 euros.

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

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

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

El acuerdo de distribución del dividendo repartido por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2019 con cargo a resultados del ejercicio 2018 se aprobó en la junta general de accionistas celebrada el 27 de junio de 2019.

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

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

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

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

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2024 con cargo al resultado de 2023 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2024.

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

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2024 con cargo al resultado de 2023 de All Iron RE I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 25 de junio de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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	26/03/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos 4 torres (*)	Matilde Landa 22, Madrid
28/11/2018	28/11/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria
05/11/2019	05/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Valencia	Avenida del Oeste 48, Valencia
11/11/2019	11/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Alameda de Recalde	Alameda de recalde 1, Bilbao
17/02/2020	17/02/2020	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao
28/02/2019	28/02/2019	Activo propiedad de Dwow Hosteller, S.L.	Koisi Hotel	Paseo Heriz 38, San Sebastián
21/11/2019	21/11/2019	Activo propiedad de Dwow Hosteller, S.L.	Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba
29/03/2021	29/03/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla	Calle Abareda 18, Sevilla
21/04/2021	21/04/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao
29/06/2021	29/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Pamplona	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona
08/07/2021	08/07/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Alicante	C/ Gerona 2, Alicante
03/06/2021	03/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona Sant Antoni	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona
12/08/2021	12/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Jose Abascal	Calle Jose Abascal 8, Madrid
27/08/2021	27/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga
08/11/2021	08/11/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Plaza del Siglo	Plaza del Siglo 3, Málaga
10/06/2022	10/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla Triana	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla
29/06/2022	29/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Beatas	Calle Beatas 47, Málaga
07/10/2022	07/10/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Alcántara	Calle Alcántara 25, Madrid

(*) Activo vendido en el ejercicio de 2023

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

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento régimen Socimi
Dwow Hosteller, S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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

Todos los activos indicados en los apartados "f" y "g" computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley, exceptuando el activo situado en la calle Almagro de Madrid.

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

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 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 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo por importe de 7.572.140 euros (4.949.121 euros en 2023).

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

(Euros)	2024	2023
Nacional	7.586.867	4.949.121
Hungría	-	-
TOTAL	7.586.867	4.949.121

11.2 Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Sueldos y salarios	293.501	253.850
Seguridad Social a cargo de la empresa	202.414	163.455
TOTAL	495.915	417.305

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2024					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	5	5	10	10	-
TOTAL	6	5	11	11	-
EJERCICIO 2023					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	5	1	6	4	-
TOTAL	6	1	7	5	-

11.3 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Arrendamientos y cánones	28.272	26.992
Reparaciones y conservación	41.632	48.308
Servicios de profesionales independientes	386.042	458.089
Primas de seguros	67.352	50.530
Servicios bancarios y similares	(7.896)	6.849
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	23.846	20.004
Suministros	6.664	27.723
Otros servicios	1.406.705	1.366.190
TOTAL	1.952.617	2.004.685

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****11.4 Gastos financieros**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	3.208.200	2.853.021
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(1.923.358)	(1.846.776)
TOTAL	1.284.842	1.006.245

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

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
All Iron RE Gestión, S.L.	Sociedad gestora
Libere Hospitality, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Heriz, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Gasteiz 45, S.L.	Otras partes vinculadas
Libere Bilbao, S.L.	Otras partes vinculadas
Libere Madrid, S.L.	Otras partes vinculadas
Libere Barcelona, S.L.	Otras partes vinculadas
Libere Andalucía, S.L.	Otras partes vinculadas
Libere Pamplona, 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 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Contrato de operación de activos	6.209.182	3.377.789	-	-	6.209.182	3.377.789
Contrato de gestión	-	-	(594.991)	(1.163.165)	(594.991)	(1.163.165)
Contrato de construcción	-	-	(19.715)	(194.394)	(19.715)	(194.394)
Otras transacciones	-	-	(3.241)	(9.897)	(3.241)	(9.897)
TOTAL	6.209.182	3.377.789	(617.947)	(1.367.456)	5.591.235	2.010.333

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2024	2023
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.811.233	1.780.506
Acreedores varios	-	(652.258)
Neto	1.811.233	1.128.248

12.2 Administradores y alta dirección

El Grupo considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad matriz, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad matriz no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 4 personas jurídicas y 5 personas físicas (5 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. estaba formado por 3 personas jurídicas y 5 personas físicas (5 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2024 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 70.500 euros (78.000 euros en el ejercicio de 2023)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

Jon Uriarte Uranga es parte vinculada a las sociedades de Libere Hospitality, S.L., Al Rentals Heriz, S.L., Al Rentals Gasteiz 45, S.L., Libere Bilbao, S.L., Libere Madrid, S.L., Libere Barcelona, S.L., Libere Andalucía, S.L. y Libere Pamplona, S.L. sociedades a las que se han arrendado activos.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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, tienen consideración de parte vinculada la compañía gestora de la Sociedad All Iron RE Gestión, S.L., la cual suscribió un contrato de gestión el 20 de marzo de 2019 y finalizó el mismo el 30 de junio de 2024.

Finalmente, se hace constar que Pedro Luis Uriarte Santamarina tiene la consideración de persona vinculada respecto de Jon Uriarte Uranga.

13. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 20,3 millones de euros (2,3 millones de euros de fondo de maniobra negativo en 2023), con una tesorería de 22,4 millones de euros (6,5 millones en 2023). Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2024 aproximadamente un 75% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (81% a 31 de diciembre de 2023). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024****14. OTRA INFORMACIÓN****14.1 Honorarios de auditoría**

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

(Euros)	2024	2023
Servicios de auditoría	54.214	52.339
Otros trabajos de revisión y verificación contable	12.610	12.610
TOTAL	66.824	64.949

14.2 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

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

	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores (días)	32	28
Ratio de operaciones pagadas (días)	29	27
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	38	45
Total pagos realizados	11.738.181	40.731.020
Total pagos pendientes	6.063.777	2.357.368
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	11.386.036	40.122.209
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	97%	99%
Nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	775	878
Porcentaje sobre el total de las facturas	92%	93%

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

**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 28 de febrero de 2025 se ha perfeccionado la compraventa anunciada en el OIR del 9 de diciembre de 2024 transmitiendo a favor de la Sociedad dominante un aparthotel de 97 unidades, actualmente en operación, ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34, en el distrito 22@ de Barcelona. La operación se ha formalizado tras completar las condiciones de cierre previstas en el contrato, y tras completar el pago del importe pendiente. El importe de la compraventa del activo ha ascendido a 35 millones de euros.

El 28 de febrero de 2025 la Sociedad dominante ha suscrito con BBVA y Abanca préstamos con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34 de Barcelona, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición de mencionado inmueble. El importe del préstamo concedido por BBVA asciende a 10 millones de euros y el importe del préstamo concedido por Abanca asciende, asimismo, a 10 millones de euros. El plazo de duración de ambos préstamos es de 180 meses, venciendo en febrero de 2040. El tipo de interés de los préstamos es del Euríbor (12 meses) más un diferencial del 1,5%.

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

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Evolución de los negocios y situación del Grupo

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 147 millones de euros a 31 de diciembre de 2024 (132 millones de euros a 31 de diciembre de 2023), tras la realización de una ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 2024 por valor de aproximadamente 18,8 millones de euros, de los cuales aproximadamente 15 millones de euros son contabilizados como capital social y aproximadamente 3,8 millones de euros son contabilizados como prima de emisión. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía.

En el ejercicio 2024, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 11,95 millones de euros (14,60 millones a 31 de diciembre de 2023) debido a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios. Durante el ejercicio de 2023 se culminó la venta del edificio de la calle Matilde Landa 22 de Madrid. Asimismo, destacar que desde finales del año 2024 ha entrado en explotación 1 activo: el edificio de apartamentos ubicado en la calle Ledesma de Bilbao. Este activo se une a los 9 activos que ya se encontraban en explotación (el activo de la avenida Gasteiz 45 de Vitoria, la entreplanta ubicada en la calle Alameda Recalde 1 de Bilbao, el edificio ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz 8 de Bilbao, el edificio situado en la calle Granada 76 de Málaga, el edificio de apartamentos Pamplona Yamaguchi, el edificio de apartamentos ubicado en la calle San Antoni de Barcelona, el edificio de apartamentos ubicado en la calle Jose Abascal de Madrid, el Koisí Hostel ubicado en Donostia- San Sebastián y el Hostel de Córdoba). El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2024 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 275 millones de euros (264 millones de euros a 31 de diciembre de 2023), sin tener en cuenta la aportación de 5.250 miles de euros realizada en concepto de arras para la adquisición de un nuevo activo en Barcelona (véase nota 5). Esto supone un incremento de 11 millones de euros fruto, principalmente, de las nuevas adquisiciones de inmuebles, así como de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo:

- **Avenida Gasteiz, Vitoria:** Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 28,90 millones de euros (26,70 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Avenida del Oeste, Valencia:** Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. Tras la obtención de la licencia de construcción de este activo se han comenzado las obras de remodelación del mismo con el objetivo de convertirlo en un complejo de apartahoteles. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 42,00 millones de euros (34,40 millones a 31 de diciembre de 2023).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Informe de Gestión Consolidado****correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- **Alameda de Recalde, Bilbao:** Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su explotación se inició en abril de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 3,70 millones de euros (3,90 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Calle Vitoria-Gasteiz, Bilbao:** Edificio compuesto por 9 apartamentos turísticos cuya explotación se inició en junio de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 2,28 millones de euros (2,04 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Calle Albareda, Sevilla:** Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que fue adquirido en marzo de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encontraba arrendado hasta abril de 2023, momento en el cual se rescindió el contrato y se dio comienzo al proceso de rehabilitación del activo. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 15,00 millones de euros (11,99 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Calle Ledesma, Bilbao:** Edificio de 2.000 metros cuadrados situado en Bilbao que fue adquirido en abril de 2021. Su explotación se inició en mayo de 2024. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 15,59 millones de euros (13,27 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Ronda San Antoni, Barcelona:** Edificio de 2.770 metros cuadrados situado en Barcelona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble ha culminado la fase de construcción durante el ejercicio de 2023 y entró en operación en agosto del mismo ejercicio. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 24,10 millones de euros (23,00 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Parque Yamaguchi, Pamplona:** Edificio de 1.498 metros cuadrados situado en Pamplona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y desde entonces se encuentra arrendado a Libere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Libere. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 10,02 millones de euros (9,40 millones a 31 de diciembre de 2023).
- **Calle Gerona, Alicante:** Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que fue adquirido julio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2024 se obtuvo la licencia de construcción y se comenzó el proceso de rehabilitación del activo. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 12,39 millones de euros (10,50 millones a 31 de diciembre de 2023).

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

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que fue adquirido año agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble finalizó su fase de construcción y ha entrado en operación en octubre de 2023. El inmueble se encuentra arrendado a Libere Hospitality. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 28,00 millones de euros (28,96 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año agosto de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Libere Hospitality para la operación del mismo. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 9,60 millones de euros (8,8 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año noviembre de 2021, con el objetivo de adaptarlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encuentra parcialmente arrendado para el desarrollo de actividades profesionales. Adicionalmente cuenta con un local comercial arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 11,84 millones de euros (11,72 millones a 31 de diciembre de 2023).
- San Jacinto, Sevilla: Inmueble con una superficie de 2.594 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, 2 plantas adicionales y cubierta transitable. En el ejercicio de 2024 se ha comenzado la obra de remodelación del activo. El proyecto contempla 55 apartamentos turísticos para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 5,49 millones de euros (5,49 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Almagro, Madrid: El día 10 de junio de 2022, la Sociedad formalizó la adquisición del inmueble situado en calle Almagro, 28, Madrid, por un importe de 2,3 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 998 metros cuadrados.
- Beatas, Málaga: Solar que cuenta con una fachada con Protección Arquitectónica, y que sólo conserva elementos estructurales verticales en estado semi-ruinoso. El inmueble contará con una superficie de 1.450 metros cuadrados tras las obras de acondicionamiento previstas, que quedarán distribuidos en sótano, planta baja, 2 plantas y ático. El valor de este solar a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 3,53 millones de euros (2,40 millones a 31 de diciembre de 2023).

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

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

- Alcántara, Madrid: Inmueble no protegido que cuenta con una superficie total de alrededor de 12.000 m², distribuidos en dos plantas bajo rasante, una planta baja, cuatro plantas intermedias y azotea. El proyecto de la Sociedad para el inmueble prevé la construcción de un complejo que albergará en torno a 90-120 serviced apartments para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. Adicionalmente, se proyectan alrededor de 64 plazas de aparcamiento, así como la construcción de una piscina en cubierta. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 43 millones de euros (42 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Paseo Heriz, Donostia-San Sebastián: Albergue turístico adquirido en febrero de 2019. El inmueble se encuentra en Donostia-San Sebastián, se explota bajo la marca "Koisí" y dispone de una capacidad para 124 camas. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 6,1 millones de euros (6,4 millones a 31 de diciembre de 2023).
- Calle Santa Marta, Córdoba: Inmueble de más de 1.000 metros cuadrados situado en Córdoba adquirido en noviembre de 2019, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un albergue. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y desde entonces se encuentra arrendado a Libere Hospitality, la cual lo opera bajo la marca comercial Libere. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 5,32 millones de euros (4,51 millones a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024, el ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 28% (33% al 31 de diciembre de 2023), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

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

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

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Compañía proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Compañía gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 20,3 millones de euros (2,3 millones de euros de fondo de maniobra negativo en 2023), con una tesorería de 22,4 millones de euros (6,5 millones en 2023). Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** la Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado del alojamiento por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles renegociaciones Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2024 aproximadamente un 75% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (81% a 31 de diciembre de 2023). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

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

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante posee 11.953 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 121.969 euros (15.553 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 173.061 euros a 31 de diciembre de 2023). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2024 ha supuesto un impacto negativo en reservas de 14.909 euros (5.070 euros negativos en el ejercicio de 2023)

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 32 días (28 días al 31 de diciembre de 2023).

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha realizado no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable, salvo la indicada en la nota 9.1.

Hechos posteriores

El 28 de febrero de 2025 se ha perfeccionado la compraventa anunciada en el OIR del 9 de diciembre de 2024 transmitiendo a favor de la Sociedad dominante un aparthotel de 97 unidades, actualmente en operación, ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34, en el distrito 22@ de Barcelona. La operación se ha formalizado tras completar las condiciones de cierre previstas en el contrato, y tras completar el pago del importe pendiente. El importe de la compraventa del activo ha ascendido a 35 millones de euros.

El 28 de febrero de 2025 la Sociedad dominante ha suscrito con BBVA y Abanca préstamos con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Sancho de Ávila nº 32-34 de Barcelona, con igualdad de rango, destinados a financiar la adquisición de mencionado inmueble. El importe del préstamo concedido por BBVA asciende a 10 millones de euros y el importe del préstamo concedido por Abanca asciende, asimismo, a 10 millones de euros. El plazo de duración de ambos préstamos es de 180 meses, venciendo en febrero de 2040. El tipo de interés de los préstamos es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,5%.

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

**Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

All Iron RE I Socimi es miembro EPRA (European Public Real Estate Association) desde el año 2023. Se trata de una asociación que representa a las empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa.

Se adjunta a este informe un anexo que incluye las métricas financieras EPRA correspondientes al ejercicio 2024. El objetivo de la publicación de estas métricas es aportar una referencia financiera comparable al de otras empresas inmobiliarias en Europa.

All Iron RE I Socimi is an EPRA member (European Public Real Estate Association) since 2023. EPRA is an association that represents publicly traded Real Estate Companies.

Attached to this report is an annex that includes the EPRA financial metrics corresponding to the year 2024. The purpose of publishing these metrics is to provide a financial reference comparable to that of other Real Estate companies in Europe.

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

**Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

APPENDIX

EPRA FINANCIAL METRICS

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

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

EPRA ratios have been calculated according to the latest edition of the EPRA "Best Practices and Recommendations Guidelines", last updated on February 2022 ([link](#)).

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

Indicator	Definition	2024 Thousand €; %	2024 €/share	2023 Thousand €; %	2023 €/share	Var. vs. 2023
EPRA Earnings	<i>Earnings from operational activities.</i>	3.561	0,24	1.396	0,11	+155%
EPRA Earnings company adjusted	<i>Earnings from operational activities, applying company specific adjustments.</i>	3.595	0,24	1.396	0,11	+158%
EPRA NRV	<i>Net Reinstatement Value, assumes that entities never sell assets and aims to represent the value required to rebuild the entity.</i>	214.111	14,5	185.057	14,0	+16%
EPRA NTA	<i>Net Tangible Assets, assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax.</i>	206.666	14,0	177.948	13,5	+16%
EPRA NDV	<i>Net Disposal Value, represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax.</i>	209.436	14,2	187.822	14,2	+12%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	<i>Annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers' costs.</i>	5,0%		5,3%	-	(0,3pp)

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

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

EPRA "Topped-up" NIY	<i>This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents).</i>	5,1%	5,4%	-	(0,2pp)
EPRA Vacancy Rate	<i>Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.</i>	0,3%	0,4%	-	(0,1pp)
EPRA Cost Ratio	<i>Administrative & operating costs (including direct vacancy costs) divided by gross rental income.</i>	42,6%	70,9%	-	(28,4pp)
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	<i>Administrative & operating costs (excluding direct vacancy costs) divided by gross rental income.</i>	42,2%	69,4%	-	(27,2pp)
EPRA LTV	<i>Debt divided by market value of the property.</i>	28,5%	33,3%	-	(4,8pp)

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

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

EPRA EARNINGS

EPRA Earnings		2024	2023	Var. vs. 2023
		Thousand €	Thousand €	Thousand €
Earnings per IFRS income statement		11.966	14.601	(18%)
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:				
(i)	Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	8.632	12.353	(30%)
(ii)	Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 22	852	n.a.
(iii)	Profits or losses on sales of trading properties including impairment changes in respect of trading properties.	-	-	n.a.
(iv)	Tax on profits or losses on disposals	- 205	-	n.a.
(v)	Negative goodwill / goodwill impairment	-	-	n.a.
(vi)	Changes in fair value of financial instruments and associated close-out	-	-	n.a.
(vii)	Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture	-	-	n.a.
(viii)	Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-	-	n.a.
(ix)	Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	-	-	n.a.
(x)	Non-controlling interests in respect of the above	-	-	n.a.
EPRA Earnings		3.561	1.396	+155%
Basic number of shares		14.721.827	13.219.787	+11%
EPRA Earnings per Share (EPS)		0,24	0,11	+120%
Company specific adjustments:				
(a)	Company specific adjustment - Extraordinary expenses	35	0	n.a.
Company specific Adjusted Earnings		3.595	1.396	+158%
Company specific Adjusted EPS		0,24	0,11	

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

**Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

EPRA Net Asset Value Ratios

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

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

EPRA Net Asset Value methodology

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

EPRA Net Reinstatement Value (NRV):

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

EPRA Net Tangible Assets (NTA):

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

EPRA Net Disposal Value (NDV):

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

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

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

EPRA Net Asset Value Metrics	2024 Thousand €			2023 Thousand €			Var. vs. 2023 Thousand €		
	EPRA NAV	EPRA NTA	EPRA NOV	EPRA NAV	EPRA NTA	EPRA NOV	EPRA NAV	EPRA NTA	EPRA NOV
FRS Equity attributable to shareholders	206.666	206.666	206.666	177.949	177.949	177.949	+18%	+18%	+18%
Include / Exclude¹⁾									
i) Hybrid instruments	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Diluted NAV	206.666	206.666	206.666	177.949	177.949	177.949	+18%	+18%	+18%
Include²⁾									
i.a) Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
i.b) Revaluation of IPUC ³⁾ (if IAS 40 cost option is used)	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
i.c) Revaluation of other non-current investments ⁴⁾	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
ii) Revaluation of leased leases held as finance leases ⁵⁾	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
iv) Revaluation of trading properties ⁶⁾	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Diluted NAV at Fair Value	206.666	206.666	206.666	177.949	177.949	177.949	+18%	+18%	+18%
Exclude²⁾									
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP ⁷⁾	-0,4	-0,4	n.a.	-0,4	-0,4	n.a.	0%	0%	n.a.
vi) Fair value of financial instruments	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0%	0%	n.a.
vii) Goodwill as a result of deferred tax	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
viii.a) Goodwill as per the FRS balance sheet	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0%	0%
viii.b) Intangibles as per the FRS balance sheet	n.a.	0	n.a.	n.a.	0	n.a.	n.a.	0%	n.a.
Exclude²⁾									
ix) Fair value of fixed interest rate debt	n.a.	n.a.	2.770	n.a.	n.a.	9.873	n.a.	n.a.	(72%)
x) Revaluation of intangibles to fair value	0	n.a.	n.a.	0	n.a.	n.a.	0%	n.a.	n.a.
xi) Real estate transfer tax ⁸⁾	7.446	0	n.a.	7.109	0	n.a.	-3%	n.a.	n.a.
NAV	214.111	206.666	209.436	185.057	177.949	187.822	+16%	+16%	+12%
Fully diluted number of shares	14.721.827	14.721.827	14.721.827	13.219.787	13.219.787	13.219.787	+11%	+11%	+11%
NAV per share	14,5	14,0	14,2	14,0	13,3	14,2	+4%	+4%	+9%

¹⁾ Difference between development property held on the balance sheet at cost and fair value of that development property

²⁾ Revaluation of intangibles to be presented under adjustment (a) Revaluation of intangibles to fair value and not under the tax form

³⁾ Difference between finance lease receivables held on the balance sheet at amortised cost and the fair value of those finance lease receivables

⁴⁾ Difference between trading properties held on the balance sheet at cost (IAS 2) and the fair value of those trading properties

⁵⁾ Deferred tax adjustment for IFA should be calculated in line with the guidelines outlined under page 16.

⁶⁾ NETT should be adjusted in accordance with the guidelines outlined under page 17.

⁷⁾ "Exclude" indicates that an asset (whether on or off balance sheet) should be added to the shareholders' equity whereas a liability should be deducted.

⁸⁾ "Exclude" indicates that an asset (part of the balance sheet) is increased, whereas a liability (part of the balance sheet) is added back.

(1) The repayments and estimated interest payments cash-flow profile has been considered, throughout the life cycle of the existing loans. The net present value calculation results in c.2.8 million euros..

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

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

EPRA NIY

EPRA NIY and 'topped-up' NIY ¹	2024 Thousand €	2023 Thousand €	Var. vs. 2023 Thousand €
Investment property – wholly owned	270.148	264.352	+2%
Investment property – share of JVs/Funds	-	-	-
Trading property (including share of JVs)	-	-	-
Less: developments	152.171	202.532	(25%)
Completed property portfolio	117.977	61.820	+91%
Allowance for estimated purchasers' costs	2.835	1.531	+85%
Gross up completed property portfolio valuation	120.812	63.351	+91%
Annualised cash passing rental income	6.406	3.535	+81%
Property outgoings	314	178	+76%
Annualised net rents	6.092	3.356	+82%
<i>Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives^{2,3}</i>	<i>91</i>	<i>40</i>	<i>+126%</i>
Topped-up net annualised rent	6.184	3.397	+82%
EPRA NIY	5,0%	5,3%	(0,3pp)
EPRA "topped-up" NIY⁴	5,1%	5,4%	(0,3pp)

¹ Disclosure of EPRA net yield calculations on a segmental basis is encouraged.

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

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

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

EPRA Vacancy rate

EPRA Vacancy Rate			2024 Thousand €	2023 Thousand €	Var. vs. 2023 Thousand €
Estimated Rental Value of vacant space	A	x	842	986	(15%)
Estimated rental value of the whole portfolio	B	x	270.148	264.352	+2%
EPRA Vacancy Rate	A/B	x%	0,31%	0,37%	(0,2pp)

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

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

EPRA Cost ratio

EPRA Cost Ratios			2024	2023	Var. vs. 2023
			Thousand €	Thousand €	Thousand €
Include:					
(i)	Administrative/operating expense line per IFRS income statement	x	2.754	2.526	+9%
(ii)	Net service charge costs/fees	x / (x)	-	-	-
(iii)	Management fees less actual/estimated profit element	(x)	-	-	-
	Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	(x)	-	-	-
(iv)	Share of Joint Ventures expenses	x	-	-	-
Exclude (if part of the above):					
(v)	Investment property depreciation	(x)	-	-	-
(vi)	Ground rent costs	(x)	28	27	+5%
(vii)	Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced	(x)	-	-	-
	EPRA Costs (including direct vacancy costs)	A	2.726	2.500	+9%
(ix)	Direct vacancy costs	(x)	25	55	(53%)
	EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	B	2.701	2.445	+10%
(x)	Gross Rental Income less ground rents – per IFRS	x	6.406	3.523	+82%
	Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)	(x)	-	-	-
(xi)	Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)	x	-	-	-
	Gross Rental Income	C	6.406	3.523	+82%
	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	A/C	42.6%	70.9%	(28.4pp)
	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	42.2%	69.4%	(27.2pp)
Additional Recommended EPRA Disclosures					
* Overhead and operating expenses capitalised (incl. share of joint ventures)					
* Companies should clearly explain their policy with regard to overheads capitalised even if they do not disclose the amount of overheads capitalised or disclose a nil amount (see explanation)					

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

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

EPRA LTV

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

	2024 Thousand € Group € M as reported	2023 Thousand € Group € M as reported	Var. vs. 2023 Thousand € Group € M as reported
Include:			
Borrowings from financial institutions	88.382	92.906	+6%
Commercial paper	-	-	n.a.
Hybrids (including Convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	-	-	n.a.
Bond Loans	-	-	n.a.
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	n.a.
Net Payables	6.386	2.580	+147%
Owner-occupied property (debt)	-	-	n.a.
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	n.a.
Exclude:			
Cash and cash equivalents	-22.408	-6.548	+242%
Net Debt (a)	82.359	88.939	(7%)
Include:			
Owner-occupied property	-	-	n.a.
Investment properties at fair value	270.148	264.352	+2%
Properties held for sale	-	-	n.a.
Properties under development	-	-	n.a.
Intangibles	-	-	n.a.
Net Receivables	3.210	2.539	+26%
Financial assets	15.851	144	+10.935%
Total Property Value (b)	289.210	267.035	+8%
EPRA LTV (a/b)	28.5%	33.3%	(4.8pp)

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

Anexo ESG - GRESB REAL ESTATE BENCHMARK

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

APPENDIX

GRESB REAL ESTATE BENCHMARK (ESG)



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

Anexo ESG - GRESB REAL ESTATE BENCHMARK

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

All Iron RE I Socimi ha participado por primera vez en 2024 en el ranking de GRESB.

GRESB es una agencia europea con sede en Ámsterdam que proporciona datos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) procesables y transparentes a los mercados financieros. En otras palabras, es un socio global para activos reales sostenibles en industrias climáticamente críticas, ofreciendo soluciones basadas en evaluaciones, perspectivas prácticas y datos granulares a nivel de activos. Recopila, evalúa y compara de forma independiente datos ESG, creando un ranking de referencia para los inversores.

GRESB proporciona una metodología rigurosa y un marco consistente para medir el rendimiento ESG de activos y carteras individuales basándose en datos proporcionados por las propias compañías. Las evaluaciones de rendimiento se basan en lo que los inversores y las industrias en general consideran cuestiones relevantes y están alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el Acuerdo Climático de París y los principales marcos internacionales de información.

Gracias a la membresía de GRESB, los datos se reportan anualmente de forma regular, y son validados por un tercero y evaluados antes de ser utilizados para generar el Índice de Referencia Inmobiliario, en el que All Iron RE I Socimi ha participado por primera vez en 2024.

Esta evaluación proporciona a los gestores inmobiliarios valiosos datos ESG, herramientas y oportunidades de interacción con los inversores. En 2024, participaron más de 2200 empresas inmobiliarias, REIT, fondos y promotoras con 7 billones de dólares en activos, abarcando más de 200 000 activos en 80 mercados.

La estrategia en materia de ESG de All Iron RE I Socimi se ve respaldada por GRESB, habiendo obtenido una puntuación global de 72/100 en su primer año desde su puesta en marcha, en relación a las medidas en materia de ESG implementadas por la compañía en el ejercicio 2023.

All Iron RE I Socimi, firme en su compromiso en materia de ESG, prepara ya la participación en el benchmark de 2025, con respecto al trabajo realizado durante el ejercicio 2024, con el objetivo de continuar mejorando en su puntuación.

Como parte de nuestra estrategia de mejora continua, en 2024 implementamos medidas clave en los tres pilares de la estrategia ESG. En relación al pilar "Ambiental", la compañía se centró en la eficiencia energética, la reducción de la huella de carbono y las certificaciones de sostenibilidad, en línea con las últimas actualizaciones del Estándar GRESB 2025. Estas medidas incluyen, entre otras, la medición continua de consumos y la obtención de certificaciones Breeam provisionales para activos en construcción. En cuanto a las medidas "Sociales", como ejemplos, la compañía ofreció nuevas actividades de salud y bienestar a sus empleados e implementó una encuesta de satisfacción para el operador. En cuanto a la "Gobernanza", entre otras cosas, la compañía implementó un nuevo canal interno de quejas para los empleados.

A continuación se facilita un link al informe de los resultados obtenidos en 2024: [\(link\)](#)



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

Anexo ESG - GRESB REAL ESTATE BENCHMARK

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

All Iron RE I Socimi participated for the first time in 2024 in the GRESB benchmark.

GRESB is a mission-driven and industry-led organization based in Amsterdam that provides actionable and transparent environmental, social, and governance (ESG) data to financial markets, , in other words, it is a global partner for sustainable real assets in climate-critical industries, providing assessment-based solutions, actionable insights, and granular asset-level data. It collects, validates, scores, and independently benchmarks ESG data to provide business intelligence, engagement tools, and regulatory reporting solutions for investors, asset managers, and the wider industry.

GRESB provides a rigorous methodology and consistent framework to measure the ESG performance of individual assets and portfolios based on self-reported data. Performance assessments are guided by what investors and the wider industries consider to be material issues, and they are aligned with the Sustainable Development Goals, the Paris Climate Agreement and major international reporting frameworks.

Through a GRESB Membership, data is reported to the relevant GRESB Assessment each year on a regular cycle and are validated by a third party and scored before being used to generate the Real Estate Benchmark, in which All Iron RE I Socimi participated in 2024 for the first time.

This assessment provides real estate managers with valuable ESG data, tools, and investor engagement opportunities. In 2024, over 2,200 property companies, REITs, funds, and developers with USD 7 trillion in assets participated, covering 200,000+ assets across 80 markets.

All Iron RE I Socimi's ESG strategy is supported by GRESB, having achieved an overall score of 72/100 in its first year, based on the ESG measures implemented by the company in 2023.

All Iron RE I Socimi, committed to ESG principles, is already preparing for participation in the 2025 benchmark, reflecting the work carried out during 2024, with the goal of continuously improving its score.

As part of our continuous improvement strategy, in the year 2024 we implemented key measures in the three pillars of the ESG strategy. With regards to the "Environmental" pillar, the company focused on energy efficiency, carbon footprint reduction, and sustainability certifications, aligning with the latest updates to the GRESB 2025 Standard. These measures include, among many others, the continuous measurement of consumption and the obtaining of provisional Breeam certifications for assets under construction. In terms of "Social" measures, as selected examples, the company offered new health & well-being activities to its employees and implemented a satisfaction survey for the tenant. And in terms of "Governance", the company implemented a new internal complaints channel for employees.

Link to the report summarizing the results obtained in 2024: [\(link\)](#)



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

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 25 de marzo de 2024, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 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 Luis Uriarte

88A3EC7A59F5448

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina
Presidente del Consejo de Administración

Firmado por:

Asier Hernandez Juez

88AA10B7C982489

D. Asier Hernandez Juez
Secretario no-consejero del consejo de administración

DocuSigned by:

Pedro Juan Iborra Vidal

13D23CFC9DF44E4

GASSBONA 2006, S.L.
debidamente representada por
D. Pedro Juan Iborra Vidal

DocuSigned by:

[Signature]

937D7A50E7B5444

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:

[Signature]

385C4AEC29634C3

GLENBROCK INVESTMENTS, S.L.
debidamente representada por
D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:

Alfonso Polo Soriano

D5C282EC2053448

ODRE 2005, S.L.U.
debidamente representada por
D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

DocuSigned by:

Ignacio Diezhandino Díaz de Ibañeta

25E1B8313F1E415

D. Ignacio Diezhandino

Firmado por:

Fernando Martos

EA71E388A81E48F

D. Fernando Miguel Martos Mackow

Firmado por:

[Signature]

10D794001DF243F

D. Ander Michelena Llorente

Firmado por:

David Sala Coll

C2BACF4478DA4C5

FASO SIGLO VEINTIUNO, S.L.
debidamente representada por
D. David Sala Coll