

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



Diciembre 2024

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.....	9
2.3. Información financiera.....	10
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 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.....	10
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	12
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	12
2.7. Factores de riesgo.....	12
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	17
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.....	17
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	18
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	19
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	20

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	21
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	21
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	21
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	21
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.	21
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME GROWTH	22
ANEXO I. 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. Estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 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 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio (en adelante, la “Circular 1/2020”)).

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.

Por último, en junio de 2022, 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 18.069.904 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.

El DIIM, el Folleto y los documentos de ampliación reducidos correspondientes a los aumentos de capital mencionados pueden consultarse en la página web de 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_S_A_ES0105495008.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio. 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., 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; y (viii) GLENBROCK INVESTMENTS, S.L., debidamente representada por su persona física representante, D. Jesús Marcos Caño (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 26 de noviembre de 2024, 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 octubre de 2024, la Sociedad tenía una cartera de 19 inmuebles, de los cuales (i) 10 inmuebles, con un total de 323 apartamentos y 51 habitaciones de *hostel*, se encontraban en arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia, (ii) 5 inmuebles, que dispondrán de aproximadamente 334 apartamentos, estaban en construcción, (iii) 2 inmuebles, que contarán con cerca de 140 apartamentos, estaban en fase de desarrollo, y (iv) 2 inmuebles se encontraban 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 8 de octubre de 2024, 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 26.439.570 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.643.957 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 12,50 euros por acción, de lo que se deriva un importe efectivo máximo del Aumento de Capital de 33.049.462,50 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 los miembros del Consejo de Administración y en el secretario no consejero todas 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 11 de octubre de 2024.

Posteriormente, el 25 de noviembre de 2024 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 6.264 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento de Capital por un importe total efectivo de 18.775.500 euros (correspondiendo 15.020.400 euros al importe total nominal y 3.755.100 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 1.502.040 nuevas acciones (las “Nuevas Acciones”) de 10,00 euros de valor nominal y 2,50 euros de prima de emisión cada una. Este hecho fue comunicado mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 25 de noviembre de 2024.

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 11 de octubre de 2024, mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, (i) los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor Ernst & Young, S.L. (“EY”) de fecha 10 de octubre de 2024, que se adjuntan como **Anexo II** a este DAR, y (ii) la información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 8 de octubre de 2024, y preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, así como con la legislación mercantil vigente.

En el informe de revisión limitada sobre los referidos estados financieros intermedios resumidos consolidados EY ha expresado que los mismos han sido elaborados con los requisitos establecidos en la norma NIC 34, Información Financiera Intermedia, sin emitir opinión alguna al tratarse de una revisión limitada.

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 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 y su comparativa con el mismo periodo de 2023, que no han sido sometidas a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-09-2023 ^(*)	30-09-2024 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	3.858.548	5.802.752
Gastos de personal	(319.805)	(348.637)
Otros gastos de explotación	(1.552.238)	(1.591.422)
Amortización del inmovilizado	(122)	(155)
Otros resultados	5.917	(614)
Resultado de Explotación	1.992.300	3.861.924

^(*) 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 a 30 de septiembre de 2024 cabe destacar fundamentalmente que desde el cierre de 2023 hasta la fecha del presente DAR cabe destacar que ha entrado en operación el activo ubicado en Bilbao, c/ Ledesma nº 5.

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 Polat, por un importe de 4.500.000 €.

Respecto a los costes hay que señalar que, con fecha 5 de diciembre de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de compraventa de activos sujeto a arras confirmatorias en virtud del cual se comprometió a adquirir un aparthotel de 97 unidades, actualmente en operación, ubicado en Barcelona, c/ Sancho de Ávila nº 32-34 por un importe global de 35.000.000 €.

Desde los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 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 1 de julio de 2024, entró en vigor el contrato de gestión firmado el 26 de junio de 2024 por la Sociedad con Aritza Real Estate, S.L., por el cual esta última pasó a asumir la gestión de la Sociedad en sustitución de All Iron Re Gestión, S.L.
- El 11 de julio de 2024, la Sociedad pagó un dividendo por importe total de 843.416,80 euros, tal como fue acordado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 25 de junio de 2024.
- El 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 de la

Sociedad ubicados en la calle Alcántara 25 (Madrid) y en la calle José Abascal 8 (Madrid), con igualdad de rango, destinados a financiar la rehabilitación de inmuebles de la Sociedad. El importe del préstamo con Kutxabank, S.A. asciende a 5.250.000 euros y importe del préstamo con Caja Laboral, Cooperativa de Crédito es asimismo de 5.250.000 euros. Los préstamos vencen en septiembre de 2027, y tienen un tipo de interés igual al Euribor 12 meses más un diferencial del 1,75%.

- El 20 de septiembre de 2024, la Sociedad suscribió con Banco Santander, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria del inmueble de la Sociedad ubicado en la avenida del Oeste 48 (Valencia), destinado a financiar el reposicionamiento del referido inmueble. El importe del préstamo asciende a 5.250.000 euros. El préstamo vence en septiembre de 2031 y tiene un tipo de interés del 2,45% fijo.
- El 27 de septiembre de 2024, la Sociedad suscribió con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. dos préstamos con garantía hipotecaria. El importe de uno de los préstamos asciende a 5.810.000 euros, cuenta con garantía hipotecaria del inmueble de la Sociedad ubicado en la calle Gerona 2 (Alicante), y está destinado a financiar la inversión en el referido inmueble. El otro préstamo asciende a 5.250.000 euros, cuenta con garantía hipotecaria sobre los inmuebles de la Sociedad ubicados en la calle Gerona 2 (Alicante) y en la calle Beatas 47 (Málaga), y está destinado a financiar la rehabilitación de inmuebles de la Sociedad. El primer préstamo vence en septiembre de 2037 y tiene un tipo de interés igual al Euribor 12 meses más un diferencial del 1,50%, mientras que el otro préstamo tiene vencimiento en septiembre 2027 y un tipo de interés igual al Euribor 12 meses más un diferencial del 1,50%.

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.

No aplica.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 26 de noviembre de 2024 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad disponía del capital circulante (*working capital*) suficiente para al menos llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del presente DAR.

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 y junio de 2022, 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 y junio de 2022.

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 y junio de 2022, 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 y junio de 2022:

- **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.

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

- **Riesgos 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 30 de junio de 2024 asciende a 91.643.361 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 5 y 8 de la memoria de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024, que se adjuntan como Anexo II 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.

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

El 19% de los préstamos del Grupo con entidades financieras a 30 de junio 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, 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 8 de octubre de 2024, 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 26.439.570 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.643.957 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal máximo del Aumento de Capital representa un 20% 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 12,50 euros por acción, de lo que se deriva una prima de emisión por acción de 2,50 euros y un importe efectivo máximo del Aumento de Capital de 33.049.462,50 euros. También para mayor agilidad, se delegó en 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 noviembre de 2024 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 6.264 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento de Capital por un importe total efectivo de 18.775.500 euros (correspondiendo 15.020.400 euros al importe total nominal y 3.775.100

euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 1.502.040 Nuevas Acciones de 10,00 euros de valor nominal y 2,50 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 132.197.870 euros, representado por 13.219.787 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras el aumento, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 147.218.270 euros representado por 14.721.827 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 8 de octubre de 2024, 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 12,50 euros entre valor nominal y prima de emisión. Este tipo de emisión representa una prima del 28,67% 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 (i.e. 9,71 euros). 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 acordó por un importe máximo igual 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:

- GASSBONA 2006, S.L., que ha suscrito 24.000 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.	766.401	5,2059%	-	5,2059%
D. Luis Gómez Laguna	766.401	-	5,2059%% (a través de ODRE 2005, S.L.U.)	5,2059%
Ion Ion, S.L.	890.601	6,0495%	-	6,0495%
D. Juan María Riberas Mera	890.601	-	6,0495% (a través de Ion Ion, S.L.)	6,0495%
GASSBONA 2006, S.L.	766.000	5,2032%	-	5,2032%
D. David Sala Coll	760.000	-	5,1624% (a través de EMPEDRAT 2015, S.L.)	5,1624%
EMPEDRAT 2015, S.L.	760.000	5,1624%	-	5,1624%

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 2,50 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 1/2020. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

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

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

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

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

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 C.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) LSC, 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 LSC, 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) 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 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. 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>).

El consejo de administración de la Sociedad no ha hecho uso de la autorización prevista en el referido acuerdo de junta general de fecha 21 de junio de 2022 hasta la fecha.

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 26.439.570 € y se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.643.957 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 12,50€ 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 (12,50 €). En consecuencia, el importe efectivo máximo del Aumento de Capital será de 33.049.462,50 €.
- (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 LSC y su Disposición Adicional Decimotercera, en atención a las exigencias del interés social y para permitir la colocación de las acciones entre los referidos inversores, 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 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital conforme a lo previsto en el artículo 311 LSC.
- (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 este ejercicio 2024, 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 identificado en diferentes fases de negociación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) LSC, 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 33.049.462,50 €, 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 al que resulte del 20% del capital social de la Sociedad en el momento de la referida autorización otorgada por la junta general de accionistas.

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 las ventanas actuales

de los mercados de capitales, 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 (aumentándose asimismo de este modo el denominado "*free float*"). 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, la Sociedad considera que en la actualidad se dan las condiciones para poder contar con un apoyo firme al Aumento de Capital, teniendo en cuenta la existencia de inversores individuales con un marcado interés en participar en el mismo.

5. MODALIDAD DE COLOCACIÓN

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 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. 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 12,50 € 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 LSC 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 LSC 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 de nuevos inversores 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 la guerra de Ucrania y conflictos armados en Oriente Medio, 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 LSC 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, al tratarse de la primera operación de ampliación de capital aprobada por el consejo de administración haciendo uso de la autorización otorgada por la junta general en fecha 21 de junio de 2022, no debe, además, superar el 20% del capital social existente en la fecha de otorgamiento de la autorización y que coincide además con el capital social existente a la fecha de emisión del presente informe.

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 12,50€ 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 28,67% 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 12,50 € por acción, esto es, un 26,26% 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 LSC, 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 igual o 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.

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 26.439.570 € mediante la emisión de un máximo de 2.643.957 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) LSC, 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 LSC 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 26.439.570 € y se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.643.957 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 LSC, 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 representa un 20% 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 €, dividido en 13.219.787 acciones, de 10,00 € de valor nominal cada una de ellas.

- (b) **Tipo de emisión.** El tipo de emisión de las nuevas acciones será 12,50 € por acción.

El referido tipo o precio de emisión representa una prima del 28,67% 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 12,50 € por acción, esto es, un 26,26% 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 LSC, 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 igual o 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 (12,50 €). En consecuencia, el importe efectivo máximo del Aumento de Capital será de 33.049.462,50 €.

- (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 LSC, 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 €.*
- (h) Suscripción y desembolso.** *La suscripción y desembolso del tipo de emisión de las nuevas acciones tendrá lugar por los inversores tras la finalización del procedimiento de colocación privada referido en el apartado anterior. Los inversores dispondrán de un plazo de 5 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 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital conforme a lo previsto en el artículo 311 LSC.*
- (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.

(I) 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 aquellos 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, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, asumiendo la responsabilidad por su contenido;*
- (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 8 de octubre de 2024

[SIGUE HOJA DE FIRMAS]

Y PARA QUE ASÍ CONSTE A LOS EFECTOS LEGALES OPORTUNOS, suscriben el presente informe de administradores en relación con la Ampliación de Capital proyectada los miembros del consejo de administración de la Sociedad, en la fecha y en el lugar establecidos en el mismo.

D. Pedro Luis Uriarte Santamaria	<p>DocuSigned by: <i>Pedro Luis Uriarte</i> 5BA3EC7A59F5448...</p>
D. Ander Michelena Llorente	<p>Firmado por: <i>[Signature]</i> B97B5BD50318444...</p>
D. Jon Uriarte Uranga	<p>DocuSigned by: <i>[Signature]</i> 937D7A9DE7B5444...</p>
D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla	<p>DocuSigned by: <i>Ignacio Diezhandino Díaz de Isla</i> 25E1B8313F1E415...</p>
Odre 2005, S.L.U. PFR: D. Alfonso Raimundo Polo Soriano	<p>DocuSigned by: <i>Alfonso Polo Soriano</i> D5C282EC2053448...</p>
D. Fernando Miguel Martos Mackow	<p>Firmado por: <i>Fernando martos</i> 9961D3F5E93A48F...</p>
Glenbrock Investments, S.L. PFR: D. Jesús Marcos Caño	<p>DocuSigned by: <i>[Signature]</i> 385C4AEC29534C3...</p>
Gassbona 2006, S.L. PFR: D. Pedro Juan Iborra Vidal	<p>DocuSigned by: <i>Pedro Juan Iborra Vidal</i> 13D23CFC9DF44E4...</p>

ANEXO II. Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Informe de Revisión Limitada

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2024



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados, y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios.

Restricción de distribución y uso

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/24/21024
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A:
B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L.,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 10/10/24

Fernando González Cuervo

10 de octubre de 2024

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2024**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024 (*)	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		258.656.867	264.493.481
Inmovilizado intangible		551	654
Inversiones inmobiliarias	5	258.517.989	264.350.000
Inversiones financieras a largo plazo	7	137.965	142.465
Activos por Impuesto diferido	11	362	362
ACTIVO CORRIENTE		20.174.765	9.087.628
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	15.000.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.401.212	2.213.103
Deudores varios	7	8.367	30.209
Activo por impuesto corriente	11	5.113	5.113
Créditos con las Administraciones Públicas	11	412.550	290.372
Inversiones financieras a corto plazo	7	1.300	1.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	3.346.223	6.547.531
TOTAL ACTIVO		278.831.632	273.581.109

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024 (*)	31/12/2023
PATRIMONIO NETO		182.560.338	177.948.681
Fondos propios		184.958.534	179.702.120
Capital	9.1	132.197.870	132.197.870
Prima de emisión		9.944.729	9.944.729
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	9.2	36.998.591	23.131.550
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9.3	(177.811)	(173.061)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		5.995.155	14.601.032
Diferencias de conversión	9.4	(2.398.196)	(1.753.439)
PASIVO NO CORRIENTE		83.205.316	84.283.470
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	10	83.069.936	84.140.840
Otros pasivos financieros	10	135.380	142.630
PASIVO CORRIENTE		13.065.978	11.348.958
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	10	8.573.425	8.765.654
Otros pasivos financieros	10	844.565	2.322
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	10	3.484.758	2.357.368
Deudas con las Administraciones Públicas	11	163.230	223.614
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		278.831.632	273.581.109

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Cuenta de resultados resumida consolidada
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**
(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2024 (*)	30/06/2023 (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamientos	12.1	3.418.261	2.133.312
Otros ingresos de explotación		-	-
Gastos de personal	12.2	(230.369)	(221.811)
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	12.3	(1.006.755)	(1.027.707)
Tributos		(140.308)	(80.390)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		(21.875)	(56.305)
Amortización del inmovilizado		(103)	(70)
Otros resultados		(630)	(6.357)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.018.221	740.672
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		9.050	1.879
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	12.4	(1.507.574)	(1.300.888)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	12.4	848.454	844.063
Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(650.070)	(454.946)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias			
	5-6	4.627.004	6.622.425
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.995.155	6.908.151
Impuestos sobre beneficios			
		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		5.995.155	6.908.151
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante			
		5.995.155	6.908.151
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos			
		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		0,45	0,52

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado del resultado global resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2024 (*)	30/06/2023 (*)
Resultado consolidado del ejercicio		5.995.155	6.908.151
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		5.995.155	6.908.151

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 9.2)	Acciones propias (Nota 9.3)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 9.4)	Total
Saldo al 1 de enero de 2023	132.197.870	10.066.296	14.676.785	(226.482)	8.740.561	(2.778.195)	162.676.835
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-	-	-	6.908.151	-	6.908.151
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	8.740.561	-	(8.740.561)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 9.1)	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con Acciones propias	-	-	(1.807)	26.704	-	-	24.897
Dividendos	-	(121.567)	(142.829)	-	-	-	(264.396)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(145.649)	-	-	1.676.056	1.530.407
Saldo al 30 de junio de 2023 (*)	132.197.870	9.944.729	23.127.061	(199.778)	6.908.151	(1.102.139)	170.875.894
Saldo al 31 de diciembre de 2023	132.197.870	9.944.729	23.131.550	(173.061)	14.601.032	(1.753.439)	177.948.681
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	-	-	-	-	5.995.155	-	5.995.155
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	14.601.032	-	(14.601.032)	-	-
Operaciones con Acciones propias	-	-	(12.503)	(4.750)	-	-	(17.253)
Dividendos	-	-	(843.417)	-	-	-	(843.417)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	121.929	-	-	(644.757)	(441.503)
Saldo al 30 de junio de 2024 (*)	132.197.870	9.944.729	36.998.591	(177.811)	5.995.155	(2.398.196)	182.560.338

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de flujos de efectivo resumido consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**
(Expresado en euros)

	30/06/2024	30/06/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	5.995.155	6.908.151
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	103	70
Ingresos financieros	(9.050)	(1.879)
Gastos financieros	659.119	456.825
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	56.305
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(4.627.004)	(6.622.425)
Cambios en el capital corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	711.555	(822.286)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.066.815	(25.797.681)
Otros activos y pasivos no corrientes	6.124	27.658
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(589.514)	(347.970)
Cobros de intereses	256	1.879
Otros pagos (cobros)	1.624	1
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	3.214.510	(26.141.352)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inmovilizado material	-	(758)
Inversiones inmobiliarias	(4.791.440)	(8.563.979)
Cobros por desinversiones	-	-
Otros activos financieros	-	4.250.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(4.791.440)	(4.314.737)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(17.253)	19.080
Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		
Obligaciones y valores similares	-	-
Deudas con entidades de crédito	(199)	-
Otras deudas	-	27.553.403
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(1.327.592)	(2.902.419)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(1.345.044)	24.670.064
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	(279.334)	606.595
Tesorería al inicio de periodo	6.547.531	17.036.267
Tesorería al final de periodo	3.346.223	11.856.837
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(3.201.308)	(5.179.430)

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

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

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

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.

El 13 de octubre de 2022 la Sociedad trasladó su domicilio social de la calle María de Molina 54, en Madrid, a la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid. Siendo esto así, a 30 de junio de 2024, su domicilio social se encuentra en la calle Monte Esquinza 28, 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.

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

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

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

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

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

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 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 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. Directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Dwow Hostelier S.L.U.	Monte Esquinza 28, 28010 Madrid	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro
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	100%	No auditada	Integración global	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.

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

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

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. Siendo esto así, Aritza Real Estate, S.L. asume la gestión de la Sociedad en sustitución de All Iron Re Gestión, S.L. desde el 1 de julio de 2024, en virtud del referido nuevo contrato de gestión.

Las comisiones pactadas en dicho contrato, son las siguientes:

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

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

A 30 de junio de 2024, 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").

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 4.6.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 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 del ejercicio 2023 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de All Iron RE I Socimi, S.A. del ejercicio 2023, formuladas por sus administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2024.

Las cuentas anuales individuales del resto de sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2023, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2024.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2024 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo a las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

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

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallada en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

2.3 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2024 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 para la cuenta de resultados resumida consolidada, el estado del resultado global resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 5).
- Impuesto sobre beneficios (ver Nota 11).

2.5 Principios de consolidación

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

- a) Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes). El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

- 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.

Al 30 de junio de 2024 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****3. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

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

a) Información por área geográfica

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

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta por áreas geográficas:

(Euros)	30/06/2024		31/12/2023	
	Inversiones inmobiliarias	%	Inversiones inmobiliarias	%
Barcelona	24.100.000	9%	23.000.000	9%
Bilbao	20.790.000	8%	19.300.000	7%
Budapest (*)	15.000.000	5%	15.000.000	6%
Madrid	75.900.000	28%	74.760.000	28%
Córdoba	4.610.000	2%	4.510.000	2%
Pamplona	9.500.000	3%	9.400.000	4%
Donostia-San Sebastián	5.331.253	2%	6.400.000	2%
Sevilla	17.876.736	7%	17.479.000	7%
Valencia	38.100.000	14%	34.400.000	13%
Vitoria-Gasteiz	28.500.000	10%	26.679.000	10%
Alicante	10.800.000	4%	10.500.000	4%
Málaga	23.010.000	8%	22.922.000	9%
Total	273.517.989	100%	264.350.000	100%

(*) A 30 de junio de 2024 el activo de Budapest valorado en 15 millones de euros se encuentra clasificado como Activo No Corriente en Venta (a 31 de diciembre de 2023 al activo valorado en 15 millones de euros se encontraba clasificado dentro de la partida de Inversiones Inmobiliarias)

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

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

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

4.2 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

El Grupo como arrendador

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

A 30 de junio de 2024 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos para su explotación destinada al alojamiento los siguientes inmuebles: el activo sito en el paseo Heriz 38 de San Sebastián, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria, el activo de Alameda Recalde, 1 de Bilbao, el activo de la calle Vitoria-Gasteiz, 6 de Bilbao, el activo de la calle Santa Marta 9-11 de Córdoba, el activo de la Calle Granada, 76 de Málaga, el activo de la Plaza Yamaguchi 12 de Pamplona, el activo en la calle José Abascal, 8 de Madrid, el activo en la calle Ronda de San Antoni, 49 en Barcelona y el activo en la calle Ledesma 5 en Bilbao. Adicionalmente, el Grupo ha arrendado la totalidad o parte de los siguientes inmuebles para su destino a otros usos distintos del alojamiento, entre los que se incluyen los locales comerciales o las actividades de oficinas: el activo de Avenida del Oeste 48 de Valencia, el activo de la Calle Granada, 76 de Málaga, el activo en la Plaza del Siglo, 1 de Málaga, el activo de Avenida Gasteiz, 45 de Vitoria, el activo situado en Ronda de San Antonio 49, en Barcelona, el activo ubicado en la calle José Abascal, 8 de Madrid y el activo ubicado en la calle Alcántara, 25 de Madrid.

4.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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)

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

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

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

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

Cancelación

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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 10 para obtener más información.

Cancelación

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

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.6 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio en curso, así como en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que All Iron distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, All Iron estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por All Iron en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

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

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

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

4.8 Información financiera por segmentos

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

4.9 Ingresos y gastos

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

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

4.13 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

No existe un plan de remuneración a consejeros. A pesar de esto, en el ejercicio de 2021 la Junta General de accionistas acordó fijar una retribución máxima por consejero en forma de importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, con un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero, para el ejercicio 2024. Dicha cantidad permanecerá vigente y aplicándose en ejercicios ulteriores en tanto la Junta General de Accionistas de la Sociedad no apruebe su modificación.

4.14 Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 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 Nota 5)
- Activos no corrientes mantenidos para la venta (ver Nota 6)

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 30 de junio de 2024:

30 de junio de 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	30/06/24	131.631.253	-	-	131.631.253
	Activos en desarrollo	30/06/24	126.886.736	-	-	126.886.736
Activos No Corrientes en Venta (Nota 5)						
	Activos en desarrollo	30/06/24	15.000.000	-	-	15.000.000

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y a lo largo del ejercicio 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2023:

31 de diciembre de 2023	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)	
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 ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2023.

A 30 de junio de 2024 y a 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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		30/06/2024	31/12/2023
Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	28.500.000	26.679.000
Edificio Valencia (*)	Avenida del Oeste 48, Valencia	38.100.000	34.400.000
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	5.331.253	6.400.000
Budapest (**)	Calle Dohany, Budapest	-	15.000.000
Edificio Córdoba (*)	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	4.610.000	4.510.000
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	4.020.000	3.990.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	2.180.000	2.040.000
Edificio Sevilla Albareda (*)	Calle Albareda 18, Sevilla	12.444.235	11.990.000
Edificio Bilbao Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao	14.590.000	13.270.000
Edificio Barcelona	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	24.100.000	23.000.000
Edificio Pamplona	Calle Barañain 26, Pamplona	9.500.000	9.400.000
Edificio Alicante calle Gerona (*)	Calle Gerona 2, Alicante	10.800.000	10.500.000
Edificio Madrid Jose Abascal	Calle Jose Abascal 8, Madrid	30.000.000	28.960.000
Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	8.800.000	8.800.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo (*)	Plaza del Siglo 3, Málaga	11.750.000	11.720.000
Edificio Madrid Almagro (*)	Calle Almagro 28, Madrid	3.800.000	3.800.000
Edificio Sevilla Triana (*)	Calle San Jacinto, 62 Triana, Sevilla	5.432.501	5.489.000
Edificio Málaga Beatas (*)	Calle Beatas 47, Málaga	2.460.000	2.402.000
Edificio Madrid Alcántara (*)	Calle Alcántara 25, Madrid	42.100.000	42.000.000
TOTAL		258.517.989	264.350.000

(*) Edificios en desarrollo o construcción.

(**) Activo clasificado a 30 de junio de 2024 como Activo no corriente mantenido para la venta. (ver nota 6)

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	Altas	Bajas	Trasposos	Diferencias de conversión (Nota 9.4)	Cambios en Valor razonable	30/06/2024
Activos en explotación	113.779.000	985.585	-	14.590.000	-	3.596.668	132.951.253
Activos en desarrollo	150.571.000	4.072.311	(15.000.000)	(14.590.000)	(516.912)	1.030.337	125.566.736
TOTAL	264.350.000	5.057.897	(15.000.000)	-	(516.912)	4.627.004	258.517.989

El 24 de mayo de 2024 se ha acordado el proceso de desinversión del activo de Budapest situado en la calle Dohany (ver nota 6).

El saldo de trasposos del periodo 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 periodo corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de 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 así como el edificio de Sevilla ubicado en la calle San Jacinto.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 fue el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	Altas	Bajas	Traspasos	Diferencias de conversión (Nota 9.4)	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 ha formalizado la desinversión de su inmueble situado en calle Matilde Landa, 22, en Madrid, por un importe de 4,25 millones de euros. Esta venta ha resultado en una plusvalía de 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.

El resto de las altas del periodo corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de Bilbao situado en la calle Ledesma, el edificio de Madrid ubicado en la calle Jose Abascal, el edificio de Barcelona, el edificio de Valencia, el edificio de Madrid ubicado en la calle Alcántara, así como el Suelo en Budapest.

A 30 de junio de 2024, la sociedad ha otorgado derechos reales de garantía en forma de hipoteca sobre 16 inmuebles. El saldo vivo de las financiaciones que cuentan con la garantía de las hipotecas asciende a 87.197 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.

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

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

30 de junio de 2024	Tasa de descuento	Yield netas de salida
Inmuebles en explotación	4,8%-6,3%	6,5%-8,1%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	5,3%-7,0%	7,9%-12,0%

31 de diciembre de 2023	Tasa de descuento	Yield netas de salida
Inmuebles en explotación	4,7% - 6,3%	6,9% - 8,0%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	5,3% - 7,0%	7,5% - 9,5%

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

30 de junio de 2024	Valor RICS	-0,25% en Yield netas de salida	+0,25% en Yield netas de salida
Koisi Hostel	5.331.253	5.470.000	5.210.000
Aparthotel Gasteiz	28.500.000	29.200.000	27.900.000
Apartamentos Alameda de Recalde	4.020.000	4.130.000	3.920.000
Apartamentos de la Vieja	2.180.000	2.230.000	2.130.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.800.000	9.030.000	8.580.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	9.500.000	9.740.000	9.280.000
Edificio Barcelona	24.100.000	24.850.000	23.420.000
Edificio Madrid Jose Abascal	30.000.000	31.110.000	29.010.000
Edificio Bilbao Ledesma	14.590.000	15.020.000	14.200.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	4.610.000	4.730.000	4.500.000
Alojamientos en Explotación	131.631.253	135.510.000	128.150.000
Edificio Valencia	38.100.000	39.500.000	36.700.000
Edificio Sevilla	12.444.235	12.950.000	11.980.000
Edificio Alicante calle Gerona	10.800.000	11.160.000	10.470.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.750.000	12.170.000	11.370.000
Edificio Sevilla San Jacinto	5.432.501	5.739.000	5.269.000
Edificio Málaga Beatas	2.460.000	2.570.000	2.360.000
Edificio Madrid Alcántara	42.100.000	44.010.000	40.360.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	123.086.736	128.099.000	118.509.000

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	6.560.000	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	23.000.000	23.710.000	22.350.000
Edificio Madrid Jose Abascal	28.960.000	30.060.000	27.970.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	4.510.000	4.620.000	4.400.000
Alojamientos en Explotación	113.779.000	117.259.000	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	2.560.000	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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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:

30 de junio de 2024	Valor RICS	-0,5% en Tasas de descuento	+0,5% en Tasas de descuento
Koisi Hostel	5.331.253	5.530.000	5.140.000
Aparthotel Gasteiz	28.500.000	29.600.000	27.500.000
Apartamentos Alameda de Recalde	4.020.000	4.170.000	3.870.000
Apartamentos de la Vieja	2.180.000	2.260.000	2.100.000
Apartamentos Málaga Granada 76	8.800.000	9.130.000	8.480.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	9.500.000	9.860.000	9.150.000
Edificio Barcelona	24.100.000	25.050.000	23.190.000
Edificio Madrid Jose Abascal	30.000.000	31.230.000	28.830.000
Edificio Bilbao Ledesma	14.590.000	15.170.000	14.040.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	4.610.000	4.790.000	4.430.000
Alojamientos en Explotación	131.631.253	136.790.000	126.730.000
Edificio Valencia	38.100.000	40.100.000	36.100.000
Edificio Sevilla	12.444.235	13.130.000	11.790.000
Edificio Alicante calle Gerona	10.800.000	11.430.000	10.210.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.750.000	12.270.000	11.260.000
Edificio Sevilla San Jacinto	5.432.501	5.839.000	5.159.000
Edificio Málaga Beatas	2.460.000	2.620.000	2.310.000
Edificio Madrid Alcántara	42.100.000	44.460.000	39.850.000
Alojamientos en Desarrollo/Construcción	123.086.736	129.849.000	116.679.000

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	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 activo 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****6. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

A 30 de junio de 2024 esta partida recoge el valor de mercado del activo ubicado en la calle Dohany de Budapest por importe de 15 millones de euros, debido a la firma de un acuerdo el 24 de mayo de 2024 por parte de la Sociedad con un tercero para desinvertir dicho activo, en dos fases. En una primera fase la Sociedad desinvertirá el 50% del activo a una valoración inicial de 15 millones de euros, mientras que en una segunda fase, la venta del 50% restante del activo se llevará a cabo teniendo en cuenta una potencial valoración del activo de 18,5 millones de euros. El perfeccionamiento del acuerdo de venta está condicionada al cumplimiento de una serie de condiciones.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	137.965	142.465	137.965	142.465
	-	-	137.965	142.465	137.965	142.465
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.410.879	2.244.612	1.410.879	2.244.612
	-	-	1.410.879	2.244.612	1.410.879	2.244.612
TOTAL	-	-	1.548.844	2.387.077	1.548.844	2.387.077

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2023
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.2)	-	-	137.965	142.465	137.965	142.465
	-	-	137.965	142.465	137.965	142.465
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	-	-	1.401.212	2.213.103	1.401.212	2.213.103
Deudores varios (Nota 7.1)	-	-	8.367	30.209	8.367	30.209
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7.2)	-	-	1.300	1.300	1.300	1.300
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-
	-	-	1.410.879	2.244.612	1.410.879	2.244.612
TOTAL	-	-	1.548.844	2.387.077	1.548.844	2.387.077

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****7.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2024	31/12/2023
Cientes	1.401.212	2.213.103
Deudores varios	8.367	30.209
TOTAL	1.409.579	2.243.312

A 30 de junio de 2024 la cuenta de clientes incluye 1.301 miles de euros de facturas pendiente de formalizar correspondientes a las rentas variables devengadas en el segundo trimestre del ejercicio de 2024.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores a 30 de junio de 2024.

7.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2024	31/12/2023
Inversiones financieras a largo plazo		
Fianzas	137.845	142.345
Otras inversiones financieras	120	120
TOTAL	137.965	142.465
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.300	1.300
Créditos a corto plazo	-	-
TOTAL	1.300	1.300

Al 30 de junio de 2024 las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos del edificio de Vitoria y Valencia.

Al 31 de diciembre de 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.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2024 es 3.346.223 euros (6.547.531 euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

El Grupo no tiene operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, exceptuando varios depósitos por valor de 2.073 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Valencia, Barcelona, Bilbao Ledesma, Córdoba y Sevilla San Jacinto.

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

9. PATRIMONIO NETO

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

9.1 Capital

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

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

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

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

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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

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

Siendo esto así se han emitido 1.911.348 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, que han quedado íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la compensación de créditos por importe de 21.598.232,40 euros.

Con fecha 12 de mayo de 2022, la Sociedad 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 por un importe total efectivo de 18.069.904,00 euros. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos, y quedó inscrita en el registro mercantil con fecha 6 de junio de 2022.

Por tanto, al 30 de junio de 2024, el capital social está compuesto por 132.197.870 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 132.197.870 euros (132.197.870 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, ascendiendo a 132.197.870 euros a 31 de diciembre de 2023).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de All Iron al 30 de junio de 2024, es el siguiente:

Accionista	30/06/2024
Ion Ion, S.L.	6,7%
ODRE 2005, S.L.U.	5,8%
GASSBONA 2006, S.L.	5,4%
Resto de accionistas	82,1%
Total	100,0%

* Datos notificados al Mercado.

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

* Datos notificados al Mercado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****9.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

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

(Euros)	Saldo a 31/12/2023	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 30/06/2024
Reserva legal	18.064	135.887	-	-	-	153.951
Otras reservas	(1.170.879)	-	-	-	367.071	(803.808)
Reservas de sociedades consolidadas	42.949	-	-	-	202.564	245.513
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	24.241.417	14.465.145	-	-	(1.303.627)	37.402.935
TOTAL	23.131.551	14.601.032	-	-	(733.992)	36.998.591

(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)	-	-	-	(11.392)	(1.170.879)
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	14.676.785	8.740.561	-	-	(285.795)	23.131.551

Reserva legal

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****9.3 Acciones propias**

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

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

A 30 de junio de 2024, la Sociedad posee 17.299 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 177.811 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 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados ha supuesto un impacto en reservas de 12.503 euros (5.070 euros en el ejercicio de 2023)

9.4 Diferencias de conversión

La variación de las diferencias de conversión en el primer semestre del 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 5).

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)		Derivados y otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	83.069.936	84.140.840	-	-	83.069.936	84.140.840
Fianzas	-	-	135.380	142.630	135.380	142.630
	<u>83.069.936</u>	<u>84.140.840</u>	<u>135.380</u>	<u>142.630</u>	<u>83.205.316</u>	<u>84.283.470</u>
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	8.573.425	8.765.654	4.329.323	2.359.690	12.902.748	11.125.344
	<u>8.573.425</u>	<u>8.765.654</u>	<u>4.329.323</u>	<u>2.359.690</u>	<u>12.902.748</u>	<u>11.125.344</u>
TOTAL	91.643.361	92.906.494	4.464.703	2.502.320	96.108.064	95.408.814

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

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

(Euros)	Nota	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	10.1	83.069.936	84.140.840
Otros pasivos financieros	10.2	135.380	142.630
		83.205.316	84.283.470
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	10.1	8.573.425	8.765.654
Otros pasivos financieros	10.2	844.565	2.322
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.3	3.484.758	2.357.368
		12.902.748	11.125.344
TOTAL		96.108.064	95.408.814

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

10.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	30/06/2024	31/12/2023			30/06/2024	31/12/2023
Préstamos:						
Caja Rural de Navarra	-	-	04/10/2043	2.25%	-	18.936
Banco Santander	12.500.000	12.500.000	03/09/2031	2.45%	165.094	346.014
Banco Santander	7.953.569	8.104.877	23/06/2029	Euribor + 2.25%	314.379	516.643
Banco Santander	423.455	675.001	25/04/2025	1,50%	4.278	14.574
Banco Santander	571.828	695.618	10/09/2026	1,90%	5.720	14.574
Caja Laboral	806.087	829.565	24/12/2035	1,50%	6.210	12.989
Cajal Laboral	1.119.565	1.152.174	24/12/2035	1,50%	8.508	17.793
Cajal Laboral	2.255.330	2.315.967	26/10/2035	1,70%	21.187	45.248
Cajal Laboral	2.154.580	2.216.903	21/04/2036	1,50%	16.942	33.332
Kutxabank	2.154.582	2.216.904	21/04/2036	1,50%	16.951	33.332
Banco Santander	8.269.746	8.290.185	03/06/2030	2,00%	100.190	204.290
Bankinter	5.000.000	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	145.611	224.561
Abanca-Bankoa	1.645.917	1.690.354	30/09/2036	1,50%	13.688	27.915
Caja Rural de Navarra	2.860.047	2.965.143	14/11/2036	1,50%	22.512	47.432
Caja Laboral	5.258.051	5.402.013	04/02/2037	1,50%	41.547	83.508
Kutxabank	5.226.513	5.370.475	04/02/2037	1,50%	41.989	83.508
Kutxabank	3.480.539	3.581.587	11/02/2037	1,50%	28.532	61.870
Caixabank	7.400.000	7.400.000	28/08/2032	1,50%	61.341	120.164
Abanca-Bankoa	2.612.701	2.612.701	01/09/2037	1,75%	26.559	62.497
BBVA	4.600.000	4.600.000	30/09/2024	Euribor + 1.5%	127.523	174.109
Cajal Laboral	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1.3%	169.076	354.866
Kutxabank	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1.3%	169.737	354.866
Intereses y otros	146.902	155.525	-	-	-	-
Gastos formalización deudas	(1.296.052)	(1.368.498)	-	-	-	-
Total	91.643.361	92.906.494			1.507.574	2.853.021

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 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 vence el 30 de septiembre de 2024. El tipo de interés del préstamo es del Euríbor (3 meses) más un diferencial del 1,50% hasta el vencimiento del mismo.

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, mientras que el importe restante podrá disponerse. 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 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 Euríbor (12 meses) más un diferencial del 1,30%, posteriormente hasta el vencimiento de los préstamos.

El día 27 de marzo de 2023, la Sociedad 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 Euríbor (3 meses) más un diferencial del 1,50% hasta el vencimiento del mismo.

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	30/06/2024	31/12/2023
2024	6.593.998	8.772.513
2025	3.642.083	4.827.175
2026	5.519.864	6.024.283
2027	6.281.243	6.079.412
2028	6.417.339	6.209.429
Más de 5 años	64.337.983	62.206.655
	92.792.510	94.119.467

10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2024	31/12/2023
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	135.380	142.630
Total	135.380	142.630
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	844.565	2.322
Total	844.565	2.322

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

10.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	30/06/2024	31/12/2023
Proveedores y otros acreedores	3.484.758	2.357.368
TOTAL	3.484.758	2.357.368

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se incluyen, principalmente, deudas por el desarrollo de las obras de reforma correspondientes a varios activos.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****11. SITUACIÓN FISCAL**

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

(Euros)	30/06/2024	31/12/2023
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	5.113
IVA	405.788	283.610
Retenciones	6.762	6.762
Total	418.025	295.847
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	(115.948)	(171.330)
Retenciones	(29.930)	(37.567)
Seguridad Social	(17.352)	(14.717)
Total	(163.230)	(223.614)
Neto	254.795	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.

11.1 Activos y pasivos por impuesto diferido

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Combinación de negocios	Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado		
30/06/2024					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponible negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362
31/12/2023					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponible negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362

El montante de las bases imponible negativas no es significativo a 30 de junio de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****11.2 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la “Ley de SOCIMI”)**

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

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

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	-	-	-
Dwow Hostelier, 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 Dwow Hostelier se acogió a este régimen con fecha efecto a partir del 1 de enero de 2019.

A 30 de junio de 2024 All Iron Re I Socimi no dispone de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de Socimi.

A 30 de junio de 2024 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 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
<i>tipo 0%</i>	-	153.951	-	153.951
<i>tipo 15%</i>	-	-	-	-
<i>tipo 19%</i>	-	-	-	-
<i>tipo general</i>	-	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.	-	60.953	-	60.953
<i>tipo 0%</i>	-	60.953	-	60.953
<i>tipo 15%</i>	-	-	-	-
<i>tipo 19%</i>	-	-	-	-
<i>tipo general</i>	-	-	-	-

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024**

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.
- 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 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 general
All Iron RE I Socimi, S.A.	1.127.553	-	-	-
Dwow Hostelier, 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 edificio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal. La Sociedad aplicó una retención del 19% en el reparto de dichos dividendos.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

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

La sociedad Dwow ha repartido dividendos en el ejercicio 2022 con cargo al resultado de 2021 por importe 29.929 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2021, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

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

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de All Iron Re I Socimi, en su reunión celebrada el pasado 25 de junio de 2024, acordó un reparto de dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2023, en la cantidad de 843.417 euros.

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.

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

- 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 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 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 repartido 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 repartido 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 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 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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
28/11/2018	28/11/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria
05/11/2019	05/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Valencia	Avenida del Oeste 48, Valencia
11/11/2019	11/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Alameda de Recalde	Alameda de recalde 1, Bilbao
17/02/2020	17/02/2020	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao
28/02/2019	28/02/2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Koisi Hotel	Paseo Heriz 38, San Sebastián
21/11/2019	21/11/2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba
29/03/2021	29/03/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla	Calle Albareda 18, Sevilla
21/04/2021	21/04/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao
29/06/2021	29/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Pamplona	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona
08/07/2021	08/07/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Alicante	C/ Gerona 2, Alicante
03/06/2021	03/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona
12/08/2021	12/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Jose Abascal	Calle Jose Abascal 8, Madrid
27/08/2021	27/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga
08/11/2021	08/11/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Plaza del Siglo	Plaza del Siglo 3, Málaga
10/06/2022	10/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla Triana	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla
29/06/2022	29/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Beatas	Calle Beatas 47, Málaga
07/10/2022	07/10/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Alcántara	Calle Alcántara 25, Madrid

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

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento régimen Socimi
All Iron RE I Hungary Kft	19/02/2019	No acogida
Dwow Hostelier, S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

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

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

A 30 de junio de 2024 y en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

El importe registrado en este epígrafe a 30 de junio de 2024 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 3.418.261 euros (2.133.312 euros en el ejercicio de 2023).

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

(Euros)	30/06/2024	30/06/2023
España:	3.418.261	2.133.312
Internacional:	-	-
TOTAL	3.418.261	2.133.312

12.2 Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente a 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2024	30/06/2023
Sueldos y salarios	137.575	138.825
Seguridad Social a cargo de la empresa	92.794	82.986
TOTAL	230.369	221.811

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 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		
30.06.2024					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	5	2	7	7	-
TOTAL	6	2	8	8	-
31.12.2023					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	5	1	6	4	-
TOTAL	6	1	7	5	-

12.3 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2024	30/06/2023
Arrendamientos y cánones	14.136	12.856
Reparaciones y conservación	58.208	24.046
Servicios de profesionales independientes	232.616	273.452
Primas de seguros	15.475	16.643
Servicios bancarios y similares	(8.887)	2.118
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	13.734	10.002
Suministros	6.360	16.939
Otros servicios	675.113	671.651
TOTAL	1.006.755	1.027.707

12.4 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2024	30/06/2023
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	1.507.574	1.300.888
Intereses de préstamos convertibles	-	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(848.454)	(844.063)
Otros gastos financieros	-	-
TOTAL	659.120	456.825

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024****13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****13.1 Entidades vinculadas**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2024 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y durante el ejercicio 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
Líbere Hospitality, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Heriz, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Gasteiz 45, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Bilbao, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Madrid, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Barcelona, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Andalucía, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Pamplona, S.L.	Otras partes vinculadas
QERQUS Senda Berria, S.L.	Otras partes vinculadas

13.2 Transacciones con partes vinculadas

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

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Contrato de operación de activos	2.757.006	1.205.640	-	-	2.757.006	1.205.640
Contrato de gestión	-	-	(594.991)	(552.280)	(594.991)	(552.280)
Contrato de construcción	-	-	(19.715)	(194.394)	(19.715)	(194.394)
Otras transacciones	-	-	(1.890)	(15.016)	(1.890)	(15.016)
TOTAL	2.757.006	1.205.640	(616.596)	(761.690)	2.140.410	443.950

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	30/06/2024	31/12/2023
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.043.925	1.780.506
Acreedores varios	(463.844)	(652.258)
Neto	580.081	1.128.248

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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 30 de junio de 2024, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 3 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 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 24.000 euros. En el ejercicio 2023 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 78.000 euros.

Al 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre 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 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre 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 el ejercicio 2024 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y durante el ejercicio 2023 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

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

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

Asimismo, la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con fecha 20 de marzo de 2019 con All Iron RE Gestión, S.L. (Nota 1), sociedad respecto de la que Jon Uriarte Uranga tiene la consideración de parte vinculada.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

14. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2024 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 7 millones de euros (fondo de maniobra negativo de 2,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2023), siendo la tesorería de 3,4 millones de euros (6,6 millones de euros al 31 de diciembre de 2023), por lo que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** a 30 de junio de 2024 aproximadamente un 81% 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El día 1 de julio de 2024 ha entrado en vigor el contrato de gestión firmado el día 26 de junio de 2024 con la Sociedad Aritza Real Estate, S.L. por el cual esta última pasa a asumir la gestión de la Sociedad en sustitución de All Iron Re Gestión, S.L.

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 pasado 25 de junio de 2024, por importe total de 843.417 euros, con cargo a los beneficios del ejercicio 2023.

Entre los días 19 de septiembre y 27 de septiembre de 2024, la Sociedad ha suscrito 5 préstamos por un importe acumulado de 26.810.000 euros:

- El día 19 de septiembre de 2024, la Sociedad ha suscrito 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%.
- El día 20 de septiembre de 2024, la Sociedad ha suscrito 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 ha suscrito 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 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

Formulación de Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2024

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 8 de octubre de 2024, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio 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

5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina
Presidente del Consejo de Administración

Firmado por:

A Michelena

B97B5BD50318444...

D. Ander Michelena Llorente
Secretario del Consejo

DocuSigned by:

Pedro Juan Iborra Vidal

13D23CFC9DF44E4...

D. Pedro Juan Iborra Vidal

DocuSigned by:

Jon Uriarte

937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:

Jesús Marcos Caño

385C4AEC29534C3...

D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:

Alfonso Polo Soriano

D5C282EC2053448...

D. Alfonso Raimundo Polo Soriano

DocuSigned by:

Ignacio Diezhandino Díaz de Leizaola

25E1B8313F1E415...

D. Ignacio Diezhandino

Firmado por:

Fernando martos

9961D3F5E93A48F...

D. Fernando Miguel Martos Mackow