

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



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



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe del estado de situación financiera "Inversiones inmobiliarias" un importe de 275.859 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 5 de la memoria adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos

riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/26/10541
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

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



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

23 de abril de 2026

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025**

ÍNDICE

- Balance a 31 de diciembre de 2025.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		291.722.716	233.280.291
Inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias	5	275.859.197	217.499.155
Terrenos		135.385.255	110.103.187
Construcciones		51.400.163	45.793.782
Construcciones en curso		89.073.779	56.352.186
Anticipo de inversiones inmobiliarias			5.250.000
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	6	15.680.617	15.680.497
Instrumentos de patrimonio		15.680.617	15.680.497
Inversiones financieras a largo plazo	6	182.539	100.277
Otros activos financieros		182.539	100.277
Activos por impuesto diferido	10.2	362	362
ACTIVO CORRIENTE		11.417.744	27.257.752
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.750.799	3.045.949
Clientes por ventas y prestación de servicios	6	2.588.928	2.667.390
Clientes, empresas del grupo y asociadas		-	3.970
Deudores varios	6	6.865	9.197
Otros créditos con las administraciones públicas	10	1.155.006	365.392
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	6	3.662.677	7.033.607
Créditos a empresas del grupo		3.662.677	7.033.607
Inversiones financieras a corto plazo	6	-	1.300
Otros activos financieros		-	1.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	4.004.268	17.176.896
Tesorería		4.004.268	17.176.896
TOTAL ACTIVO		303.140.460	260.538.043
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		171.982.764	160.074.502
FONDOS PROPIOS		171.982.764	160.074.502
Capital	8.1	155.532.230	147.218.270
Capital escriturado		155.532.230	147.218.270
Prima de emisión	8.1	16.110.877	13.699.829
Reservas		(845.134)	(861.404)
Reserva legal	8.2	403.462	153.951
Otras reservas		(1.248.597)	(1.015.355)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8.3	(45.211)	(121.969)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.355.323)	(2.355.323)
Resultado del ejercicio	3	3.585.325	2.495.099
PASIVO NO CORRIENTE		117.529.936	90.887.180
Deudas a largo plazo		117.529.936	90.887.180
Deudas con entidades de crédito	9.1	117.385.551	90.703.800
Otros pasivos financieros	9.2	144.385	183.380
PASIVO CORRIENTE		13.627.760	9.576.361
Deudas a corto plazo		6.483.448	3.944.099
Deudas con entidades de crédito	9.1	6.483.448	3.942.751
Otras deudas a corto plazo		0	1.348
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.144.313	5.632.262
Proveedores	9.2	947.751	630.143
Acreedores varios	9.2	6.173.403	4.936.705
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	23.158	65.414
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		303.140.460	260.538.043

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Cuenta de resultados
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

	Notas	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	9.322.657	6.988.472
Prestación de servicios		9.322.657	6.988.472
Trabajos realizados por la empresa para su activo		2.241.761	1.817.680
Gastos de personal	11.2	(420.964)	(495.915)
Otros gastos de explotación	11.3	(5.072.254)	(4.019.618)
Servicios exteriores	11.3	(3.940.679)	(2.904.965)
Tributos		(1.131.575)	(1.114.653)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	5	-	(30.829)
Amortización del inmovilizado	5	(1.300.324)	(1.089.231)
Otros Resultados		40.270	(3.963)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.811.146	3.166.596
Ingresos financieros	11.5	527.739	649.235
Por deudas con terceros		55.693	47.545
Por deudas con empresas del grupo		180.072	391.426
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo		291.974	210.264
Gastos financieros	11.4	(1.794.512)	(1.226.029)
Por deudas con terceros		(3.791.883)	(3.138.997)
Por deudas con empresas del grupo		-	(10.390)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros		1.997.371	1.923.358
Diferencias de cambio	11.6	40.952	(94.703)
RESULTADO FINANCIERO		(1.225.821)	(671.497)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.585.325	2.495.099
Impuesto sobre beneficios	10.1	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.585.325	2.495.099

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

**Estado de ingresos y gastos reconocidos
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	3.585.325	2.495.099
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Otros ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3.585.325	2.495.099

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**
(Expresado en euros)**B) ESTADO CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.**

	Capital Social (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas	Acciones Propias	Resultado s de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	132.197.870	9.944.729	(1.152.815)	(173.061)	(2.355.323)	1.358.879	139.820.279
Ingresos y gastos reconocidos:	-	-	-	-	-	1.358.879	1.358.879
Operaciones con socios o propietarios:							-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.358.879	-	-	(1.358.879)	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	15.020.400	3.755.100	(209.142)	-	-	-	18.566.358
Dividendos	-	-	(843.417)	-	-	-	(843.417)
Operaciones con acciones propias	-	-	(14.909)	51.092	-	-	36.183
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	147.218.270	13.699.829	(861.404)	(121.969)	(2.355.323)	2.495.099	160.074.502
Ingresos y gastos reconocidos:	-	-	-	-	-	3.585.325	3.585.325
Operaciones con socios o propietarios:							-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	2.495.099	-	-	(2.495.099)	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 8.1)	8.313.960	2.411.048	-	-	-	-	10.725.008
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	33.115	76.758	-	-	109.873
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.511.944)	-	-	-	(2.511.944)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	155.532.230	16.110.877	(845.134)	(45.211)	(2.355.323)	3.585.325	171.982.764

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Estado de flujos de efectivo****correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3.585.325	2.483.674
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	1.300.324	1.089.231
Ingresos financieros	(542.625)	(649.235)
Gastos financieros	1.809.398	1.226.029
Diferencias de cambio	(40.951)	94.703
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	30.829
Cambios en el capital corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	(704.850)	(752.162)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.512.050	3.127.166
Otros activos y pasivos no corrientes	(120.077)	87.968
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos/cobros de intereses	(1.518.059)	(1.058.665)
Cobros de dividendos	291.974	210.264
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	5.572.509	5.889.802
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inversiones inmobiliarias	(59.660.365)	(17.343.861)
Otros activos financieros	3.411.880	-
Cobros por desinversiones	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(56.248.485)	(17.343.861)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	10.458.651	18.566.359
Adquisición de instrumentos de patrimonio	109.874	36.183
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	32.423.771	14.066.269
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(3.242.011)	(9.063.111)
Otras deudas	(1.348)	-
Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio	(2.245.589)	(843.416)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	37.503.348	22.762.284
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	-	-
Tesorería al inicio de ejercicio	17.176.896	5.868.349
Tesorería al final de ejercicio	4.004.268	17.176.896
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(13.172.628)	11.308.547

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

Siendo esto así, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio 2024.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

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

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

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 2,2 millones de euros (fondo de maniobra positivo por importe de 17,7 millones de euros al 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, la compañía tiene pólizas de crédito sin disponer. Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025, formulada por el consejo de administración y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2025
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	3.585.325
	3.585.326
Aplicación	
Reserva legal	358.533
Dividendo activo a pagar	3.226.793
	3.585.326

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirectamente. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Mobiliario	5 años

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.3 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica sus activos financieros como activos financieros a coste amortizado.

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros**Instrumentos de deuda a coste amortizado**

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

4.5 Pasivos financieros**Clasificación y valoración**

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

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

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

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

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

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

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
 - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
 - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados (“venta en corto”).
 - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
 - o Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (“opción de valor razonable”), debido a que:
 - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

Reestructuración de deudas

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

- también se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

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

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

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

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

4.6 Valor razonable

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

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

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

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

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

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.8 Impuesto sobre beneficios

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

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

4.10 Capital social y acciones propias

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.11 Ingresos y gastos**Ingresos por ventas y prestaciones de servicios**

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

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.14 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

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

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

4.15 Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el ejercicio de 2025 y 2024 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Coste					
Terrenos	110.103.187	25.282.067	-	-	135.385.255
Construcciones	45.793.782	4.504.860	-	5.250.000	55.548.642
Anticipo de inversiones inmobiliarias	5.250.000	-	-	(5.250.000)	-
Construcciones en curso	59.200.341	29.873.437	-	-	89.073.779
Amortización acumulada	(2.848.155)	(1.300.324)	-	-	(4.148.479)
Deterioro de valor	-	-	-	-	-
Valor neto contable	217.499.155	63.610.041	-	-	275.859.197

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2024					
Coste					
Terrenos	110.103.187	-	-	-	110.103.187
Construcciones	42.456.798	187.185	-	5.997.954	48.641.937
Anticipo de inversiones inmobiliarias	-	5.250.000	-	-	5.250.000
Construcciones en curso	50.443.671	11.906.469	-	(5.997.954)	56.352.186
Amortización acumulada	(1.759.131)	(1.089.024)	-	(2.848.155)	(1.759.131)
Deterioro de valor	-	-	-	-	-
Valor neto contable	201.244.525	16.254.630	-	-	217.499.155

El saldo de los trasposos del ejercicio de 2025 corresponde íntegramente con la compra del edificio de Barcelona Capri.

Las altas del ejercicio 2025 del corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en los inmuebles en desarrollo.

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

Las altas del ejercicio 2024 del corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en los inmuebles en desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento de la azotea del Edificio de Valencia por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2035. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.
- Arrendamiento de la azotea del Apartahotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2034. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.
- Arrendamiento del Aparthotel de Vitoria por un plazo inicial que finaliza en junio de 2029. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del aparthotel arrendado.
- Arrendamiento de la entreplanta situada en la calle Alameda Recalde, 1 de Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado.
- Arrendamiento del edificio situado en la calle Vitoria-Gasteiz del barrio de Bilbao la Vieja en Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del activo arrendado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

- Arrendamiento del local comercial del edificio situado en la calle Vitoria-Gasteiz del barrio de Bilbao la Vieja en Bilbao por un plazo inicial de 10 años. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos en base al IPC.
- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la calle Granada de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2028 y el 2033. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento del edificio, excepto los locales comerciales, situado en la calle Granada de Málaga con vencimiento en el año 2031. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del aparthotel arrendado.
- Arrendamiento de parte del edificio y un local comercial del edificio situado en la Plaza del siglo, 1 de Málaga cuyos vencimientos oscilan entre el año 2024 y el 2038. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento de edificio de apartamentos de Pamplona Yamaguchi por un plazo inicial que finaliza en agosto de 2032. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del edificio arrendado.
- Arrendamiento de edificio situado en la calle José Abascal de Madrid por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2033. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del edificio arrendado.
- Arrendamiento de edificio situado en la calle Ledesma de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en octubre de 2034. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del edificio arrendado.
- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la calle José Abascal de Madrid con vencimientos en el año 2024. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento del local comercial del edificio situado en la calle Alcántara de Madrid con vencimiento en el año 2025. Las rentas de este arrendamiento son fijas.
- Arrendamiento del edificio situado en la ronda San Antoni de Barcelona por un plazo inicial que finaliza en agosto de 2033. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del edificio arrendado.
- Arrendamiento de los locales comerciales del edificio situado en la ronda San Antoni de Barcelona cuyos vencimientos oscilan entre el año 2026 y el 2031. Las rentas de estos arrendamientos son fijas.
- Arrendamiento del edificio situado en la calle Sancho de Ávila 32 de Barcelona por un plazo inicial que finaliza en diciembre de 2026. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación y al resultado de operación del edificio arrendado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Con fecha 31 de diciembre de 2025, se han realizado valoraciones de los activos por parte de dos expertos independientes (Savills RE Spain y Gloval Valuation) de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Dichos informes de valoración hacen mención al "Libro Rojo", que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

El detalle de la valoración a 31 de diciembre de 2025 es el que sigue:

Fecha adquisición	Identificación	31/12/2025
28/09/2018	Aparthotel Gasteiz	34.800.000
05/09/2019	Edificio Valencia (**)	60.700.000
17/02/2020	Apartamentos Alameda de Recalde	3.800.000
29/04/2020	Apartamentos Bilbao la Vieja	2.300.000
29/03/2021	Edificio Sevilla Albareda (**)	21.860.000
21/04/2021	Edificio Bilbao Ledesma	15.000.000
03/06/2021	Hotel Barcelona Ronda Sant Antoni	25.300.000
29/06/2021	Edificio Pamplona Yamaguchi	10.020.000
08/07/2021	Edificio Alicante calle Gerona (**)	18.650.000
12/08/2021	Edificio Madrid Jose Abascal	30.000.000
27/08/2021	Apartamentos Málaga Granada 76	11.180.000
08/11/2021	Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	15.610.000
18/03/2022	Edificio Madrid Almagro (**)	3.800.000
10/06/2022	Edificio Sevilla San Jacinto (**)	10.350.000
29/06/2022	Edificio Málaga Beatas (**)	2.866.000
07/10/2022	Edificio Madrid Alcántara (**)	50.000.000
28/02/2025	Edificio Barcelona Capri	47.201.000
TOTAL		363.437.000

(**) En desarrollo.

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

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

(**) En desarrollo.

La información relativa al valor de mercado y cálculos de sensibilidad se encuentran incluidos en las cuentas anuales consolidadas de All Iron RE Socimi, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025.

El detalle de los activos inmobiliarios en propiedad a 31 de diciembre de 2025 es el que sigue:

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Fecha adquisición	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Metros cuadrados
28/09/2018	Activo propiedad	Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	10.664 m ²
05/09/2019	Activo propiedad	Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	13.680 m ²
17/02/2020	Activo propiedad	Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	738 m ²
29/04/2020	Activo propiedad	Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	693 m ²
29/03/2021	Activo propiedad	Edificio Sevilla Albareda (**)	Calle Albareda 18, Sevilla	3.758 m ²
21/04/2021	Activo propiedad	Edificio Bilbao Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao	2.000 m ²
03/06/2021	Activo propiedad	Hotel Barcelona Ronda Sant Antoni	Calle Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	2.770 m ²
29/06/2021	Activo propiedad	Edificio Pamplona Yamaguchi	Parque Yamaguchi, Pamplona	1.498 m ²
08/07/2021	Activo propiedad	Edificio Alicante calle Gerona (**)	Calle Gerona 2, Alicante	3.650 m ²
12/08/2021	Activo propiedad	Edificio Madrid Jose Abascal	Calle Jose Abascal 8, Madrid	3.894 m ²
27/08/2021	Activo propiedad	Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	1.313 m ²
08/11/2021	Activo propiedad	Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	Plaza del Siglo 3, Málaga	2.519 m ²
18/03/2022	Activo propiedad	Edificio Sevilla San Jacinto (**)	Calle San Jacinto 62, Sevilla	2.594 m ²
10/06/2022	Activo propiedad	Edificio Madrid Almagro (**)	Calle Almagro 28, Madrid	998 m ²
29/06/2022	Activo propiedad	Edificio Málaga Beatas (**)	Calle Beatas 47, Málaga	1.450 m ²
07/10/2022	Activo propiedad	Edificio Madrid Alcántara (**)	Calle Alcántara 25, Madrid	8.271 m ²
28/02/2025	Activo propiedad	Edificio Barcelona Capri	Calle Sancho de Ávila 32, Barcelona	8.038 m ²

(**) En desarrollo.

Con fecha 31 de diciembre de 2025, todos los inmuebles de la cartera contaban con una carga hipotecaria relacionada con la financiación asociada a cada uno de los mismos salvo los inmuebles de Almagro en Madrid y Beatas en Málaga (Nota 9.1).

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2025 y 2024 es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a largo plazo a coste						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.617	15.680.497	-	-	15.680.617	15.680.497
Activos financieros a largo plazo a coste amortizado						
Préstamos y partidas a cobrar		-	182.539	100.277	182.539	100.277
	15.680.617	15.680.497	182.539	100.277	15.863.156	15.780.774
Activos financieros a corto plazo a coste amortizado						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		-	3.662.677	7.033.607	3.662.677	7.033.607
Préstamos y partidas a cobrar		-	2.595.793	2.681.857	2.595.793	2.681.857
		-	6.258.470	9.715.464	6.258.470	9.715.464
	15.680.617	15.680.497	6.441.009	9.815.741	22.121.626	25.496.238

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

(Euros)	2025	2024
Activos financieros no corrientes:		
Instrumentos de patrimonio	15.680.617	15.680.497
Otros activos financieros	182.539	100.277
	15.863.156	15.780.774
Activos financieros corrientes:		
Anticipos de proveedores	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.588.928	2.667.390
Deudores varios y clientes con empresas del grupo	6.865	13.167
Créditos a empresas del grupo	3.662.677	7.033.607
Otros activos financieros	-	1.300
	6.258.470	9.715.464
	22.121.626	25.496.238

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2025				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	15.680.497	120	-	15.680.617
Depreciación de las inversiones	-	-	-	-
Valor neto contable	15.680.497	120		15.680.617

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Las inversiones financieras en empresas del grupo, se componen:

- Del 100% de las participaciones compradas de una Sociedad Española, Dwow Hostelier, S.L.U. en febrero de 2019 por importe de 3.200.000 euros y posteriores ampliaciones realizadas en dicha Sociedad por importe de 2.900.000 euros. Esta Sociedad, era propietaria de un activo en Paseo Heriz 38, San Sebastián y un activo en Córdoba el 21 de noviembre de 2019 formado por dos fincas en la Corredera de Santa Marta 9 y 1. Ambos activos fueron vendidos a un tercero el 18 de diciembre de 2025.
- Por otra parte, en el ejercicio 2019 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad húngara All Iron Re I Hungary KFT (antes Tordai es Tarsai KFT), por importe de 9.580.377 euros. A 31 de diciembre de 2025 esta Sociedad tiene una participación sobre una compañía húngara, Pearl Ingtatlanfejlesztő Kft., propietaria de un activo en la calle Dohany de 4.123 metros cuadrados de superficie.

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

Sociedad	Inversión	Participación	Capital	Reservas y otros	Beneficio	Patrimonio neto
Ejercicio 2025						
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	100%	2.903.006	869.014	4.687.542	8.459.560
All Iron Re I Hungary KFT	9.580.617	100%	2.596.391	1.811.403	(39.406)	4.368.388

Sociedad	Inversión	Participación	Capital	Reservas y otros	Beneficio	Patrimonio neto
Ejercicio 2024						
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	100%	2.903.006	836.572	324.416	4.063.994
All Iron Re I Hungary KFT	9.580.497	100%	2.431.020	(292.944)	1.985.282	4.123.358

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad All Iron Re I Hungary KFT no cumple con los requisitos de Socimi, por tanto, se considera una participación no apta a efectos de dicho régimen.

Deterioro de las inversiones en empresas del grupo

No ha procedido realizar corrección valorativa por deterioro de las inversiones en empresas del grupo puesto que el valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2025 supera la inversión realizada en dichas Sociedades:

	Inversión	Patrimonio neto	Coste activos	Valoración activos	Plusvalía activos	PN+Plusvalía
Dwow Hostelier S.L.U.	6.100.000	8.459.560	-	-	-	8.459.560
All Iron Re I Hungary KFT	9.580.617	4.368.388	7.326.972	10.500.000	3.173.028	7.541.416
Totales:	15.680.617	12.827.949	7.326.972	10.500.000	3.173.028	16.000.976

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Créditos a empresas del grupo

Créditos a empresas del grupo recoge los préstamos concedidos a empresas de grupo a 31 de diciembre de 2025. Ver desglose en Nota 13.

Clientes por ventas y prestación de servicios

Clientes por ventas y prestación de servicios incluye a arrendamientos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2025. Asimismo, se incluyen facturas pendientes de formalizar correspondientes a la renta variables devengada en el cuarto trimestre de 2025 de ciertos activos.

Deudores varios

Deudores varios recoge anticipos a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2025.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Cuentas corrientes a la vista	4.004.268	17.176.896
	4.004.268	17.176.896

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, exceptuando depósitos por valor de 1.945 miles de euros en concepto de garantía por las financiaciones de los edificios de Vitoria, Barcelona, Valencia y Sevilla San Jacinto.

8. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

8.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social está compuesto por 15.553.223 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 155.532.230 euros (14.721.827 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 147.218.270 euros a 31 de diciembre de 2024).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la sociedad al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Accionista	31/12/2025
ION ION, S.L.	5,7%
ODRE 2005, S.L.U.	5,0%
GASSBONA 2006, S.L.	5,0%
MIRLING EUROPE, S.L.	5,1%
EMPEDRAT 2015, S.L.	5,2%
Resto de accionistas	74,0%
Total	100,0%

* Datos notificados al Mercado.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, era el siguiente:

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

A 31 de diciembre de 2025, 15.553.223 acciones estaban admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (14.721.827 de acciones a 31 de diciembre de 2024)

8.2 ReservasReserva legal

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

El importe de la reserva legal a 31 de diciembre de 2025 es de 403.461 euros correspondiente a las siguientes operaciones:

- Dotación realizada en 2019 con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 2.193 euros.
- Dotación realizada en 2023 con cargo a resultado del ejercicio 2022 por importe de 15.871 euros.
- Dotación realizada en 2024 con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 135.887 euros.
- Dotación realizada en 2025 con cargo a resultado del ejercicio 2024 por importe de 249.510 euros.

8.3 Acciones propias

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad posee 4.230 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 45.211 euros (11.953 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 121.969 euros a 31 de diciembre de 2024). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2025 ha supuesto un impacto positivo en reservas de 33.115 euros (14.909 euros negativos en el ejercicio de 2024).

9 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2025:			
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	117.385.551	144.385	117.529.936
	117.385.551	144.385	117.529.936
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	6.483.448	7.121.154	13.604.602
	6.483.448	7.121.154	13.604.602
	123.868.999	7.265.539	131.134.538

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

El desglose en balance de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2025:			
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	117.385.551	-	117.385.551
Otros pasivos financieros	-	144.385	144.385
	117.385.551	144.385	117.529.936
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	6.483.448	-	6.483.448
Proveedores	-	947.751	947.751
Acreedores varios	-	6.173.403	6.173.403
	6.483.448	7.121.154	13.604.602
	123.868.999	7.265.539	131.134.538

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	Derivados y otros (Nota 9.2)	Total
Ejercicio 2024:			
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:			
Deudas a largo plazo	90.703.800	-	90.887.180
Otros pasivos financieros	-	183.380	142.630
	90.703.800	183.380	90.887.180
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:			
Deudas a corto plazo	3.942.751	1.348	3.944.099
Proveedores	-	630.143	630.143
Acreedores varios	-	4.936.705	4.936.705
	3.942.751	5.568.196	9.510.947
	94.646.551	5.751.576	100.398.127

9.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
A largo plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	119.137.079	90.703.800
A corto plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	6.483.448	5.802.092
Saldos tarjetas de crédito	-	-
Coste amortizado	(1.751.528)	(1.859.341)
	123.868.999	94.646.551

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	2025	2024			2025	2024
Ejercicio 2025						
Préstamos:						
Banco Santander	21.872.301	14.218.460	05/09/2031	2,45%	422.295	361.763
Banco Santander	7.006.265	7.649.559	23/06/2029	Euribor + 2,25%	335.691	540.842
Banco Santander	0	170.017	25/04/2025	1,50%	532	7.213
Banco Santander	193.330	446.858	10/09/2026	1,90%	6.290	10.549
Caja Laboral	735.652	782.609	24/12/2035	1,50%	11.574	12.309
Cajal Laboral	1.021.739	1.086.956	24/12/2035	1,50%	15.855	16.862
Cajal Laboral	1.967.613	2.092.258	21/04/2036	1,50%	30.950	33.573
Kutxabank	1.967.616	2.092.260	21/04/2036	1,50%	30.527	33.573
Banco Santander	7.454.264	8.000.626	03/06/2030	2,00%	196.620	198.026
Bankinter	6.496.063	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	270.156	294.939
Caja Rural de Navarra	2.539.769	2.754.072	14/11/2036	1,50%	39.841	44.209
Caja Laboral	4.826.164	5.114.088	04/02/2037	1,50%	74.736	82.698
Kutxabank	4.794.597	5.082.551	04/02/2037	1,50%	74.223	82.698
Kutxabank	3.177.368	3.379.491	11/02/2037	1,50%	49.219	56.408
Caixabank	7.228.320	7.351.900	28/08/2032	1,50%	109.430	123.143
Abanca-Bankoa	2.612.701	2.612.701	01/09/2037	1,75%	46.357	53.372
BBVA	5.568.105	5.750.555	27/01/2029	Euribor + 1,5%	219.265	262.350
Caja Laboral	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,3%	323.724	410.626
Kutxabank	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,3%	325.700	410.626
BBVA	5.250.000	5.250.000	27/09/2037	Euribor + 1,5%	230.678	78.602
Caja Laboral	2.210.500	510.500	30/01/2038	Euribor + 1,75%	24.956	12.304
Kutxabank	2.200.000	500.000	30/01/2038	Euribor + 1,75%	24.554	12.311
Abanca-Bankoa	10.000.000	-	20/01/2040	Euribor + 1,5%	333.300	-
BBVA	10.000.000	-	20/01/2040	Euribor + 1,5%	332.284	-
Intereses y otros	201.121	160.431				
Gastos formalización deudas	(1.954.489)	(1.859.341)				
total	123.868.999	94.646.551			3.528.757	3.138.997

Ejercicio 2025

El día 28 de febrero de 2025, la Sociedad suscribió con Abanca y BBVA sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en calle Sancho de Ávila 32, destinados a la compra del inmueble en la misma calle. El importe del préstamo concedido por Abanca, S.A asciende a 10.000.000 euros, y el importe del préstamo concedido por BBVA S.A. asciende a 10.000.000 euros. El plazo de duración de los prestamos es de 180 meses venciendo el 02 de marzo de 2040. El tipo de interés de los préstamos es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,5%

Ejercicio 2024

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

El día 28 de junio de 2024, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación de un préstamo con garantía hipotecaria, con Banco Santander, S.A., sobre el inmueble ubicado la calle Avenida del Oeste número 48, Valencia, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido con fecha 5 de septiembre de 2019. El importe del préstamo renovado con Banco Santander, S.A. asciende a 17.500.000 euros, de los cuales 12.500.000 euros ya han sido objeto de disposición, 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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

de 27 meses desde la firma del nuevo contrato, y se ha pospuesto el inicio del periodo de amortización. El plazo de duración del préstamo es de 87 meses desde la fecha de novación del contrato, venciendo el 3 de septiembre de 2031. El tipo de interés del préstamo es del 2,45% fijo.

El día 19 de septiembre de 2024, la Sociedad suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria de los inmuebles ubicados en calle Alcántara 25, en Madrid y la calle José 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 suscribió con el Banco Santander, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en la Avenida del Oeste 48, en Valencia, destinado a financiar el reposicionamiento del referido inmueble. El importe del préstamo asciende a 5.250.000 euros. El plazo de duración del préstamo venciendo en septiembre de 2031. El tipo de interés del préstamo es del 2,45% fijo.

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

El detalle de vencimientos del nominal de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, sin considerar los gastos de formalización de deudas, saldos de tarjetas de crédito ni intereses, es como sigue:

(Euros)	2025	2024
2025	-	3.501.708
2026	6.532.954	5.646.086
2027	18.554.477	12.686.652
2028	9.111.827	6.574.762
2029	13.547.957	10.798.385
2030	8.753.468	-
Más de 5 años	69.121.685	57.137.867
	125.622.368	96.345.460

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****9.2 Derivados y otros**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
A largo plazo:		
Otros pasivos financieros:		
Fianzas a largo plazo	144.385	183.380
	144.385	183.380
A corto plazo:		
Deudas a corto plazo	-	1.348
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	947.751	630.143
Acreeedores varios	6.173.403	4.936.705
	7.121.154	5.568.196
	7.265.539	5.751.576

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

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos, así como la factura pendiente de formalizar correspondiente a la comisión de gestión devengada a favor de Aritza Real Estate, S.L.

10 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	5.113
IVA	1.144.763	355.149
Retenciones	5.130	5.130
Total	1.155.368	365.754
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	-	-
Retenciones	(7.961)	(41.537)
Seguridad Social	(15.197)	(23.877)
Total	(23.158)	(65.414)
Neto	1.132.210	300.340

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

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

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2025			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	3.585.325	-	3.585.325
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	3.585.325	-	3.585.325
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			3.585.325
Base imponible Régimen SOCIMI			3.585.325

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

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

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

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

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

Sociedad	Reservas (Euros)			
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	403.461	-	403.461
<i>tipo 0%</i>	-	<i>403.461</i>	-	<i>403.461</i>
<i>tipo 15%</i>	-	-	-	-
<i>tipo 19%</i>	-	-	-	-
<i>tipo general</i>	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2025 existen reservas por importe de 403.461,44 euros correspondiente a las siguientes operaciones:

- Dotación realizada en 2019 con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 2.193 euros.
- Dotación realizada en 2023 con cargo a resultado del ejercicio 2022 por importe de 15.871 euros.
- Dotación realizada en 2024 con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 135.887 euros.
- Dotación realizada en 2025 con cargo a resultado del ejercicio 2024 por importe de 249.510 euros.

Además, a 31 de diciembre de 2025 existen reservas por importe de 23.208,57 euros (9.906 euros a 31 de diciembre de 2024) que surgen como consecuencias de las operaciones de autocartera comentadas en la Nota 8.3.

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

Sociedad	Dividendos (Euros)				
	Tipo 0%	Tipo 10%	Tipo 15%	Tipo 19%	Tipo general
All Iron RE I Socimi, S.A.	1.127.553	-	-	-	-
<i>Ejercicio 2019 con cargo resultado 2018</i>	<i>19.740</i>	-	-	-	-
<i>Ejercicio 2023 con cargo resultado 2022</i>	<i>142.828</i>	-	-	-	-
<i>Ejercicio 2023 con cargo prima emisión</i>	<i>121.567</i>	-	-	-	-
<i>Ejercicio 2024 con cargo resultado 2023</i>	<i>843.417</i>	-	-	-	-
<i>Ejercicio 2025 con cargo resultado 2024</i>	<i>2.245.589</i>	-	-	-	-

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

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

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

El 10 de julio de 2025 se procedió al reparto del dividendo aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 17 de junio de 2025, por importe total de 2.245.589 euros, con cargo a los beneficios del ejercicio 2024.

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

Se han distribuido los siguientes dividendos con cargo a reservas:

- Reparto de dividendo por importe de 264.395 euros realizado en el ejercicio de 2024 con cargo a resultado del ejercicio 2022 y prima de emisión por importe de 142.828 euros y 121.567 euros, respectivamente. El importe con cargo a resultados fue gravado al tipo 19% mientras que el importe con cargo a prima de emisión fue gravado al 0%.

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

Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob	Sí
11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob	Sí
29/03/2021	C/ Albareda 18, Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob	Sí
21/04/2021	C/ Ledesma 5, Bilbao	Bilbao	Invers.Inmob	Sí
03/06/2021	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	Barcelona	Invers.Inmob	Sí
29/06/2021	Plaza Yamaguhi 12, Pamplona	Pamplona	Invers.Inmob	Sí
08/07/2021	C/ Gerona 2, Alicante	Alicante	Invers.Inmob	Sí
12/08/2021	C/ Jose Abascal 8, Madrid	Madrid	Invers.Inmob	Sí
27/08/2021	C/ Granada 76, Málaga	Málaga	Invers.Inmob	Sí
08/11/2021	Plaza del Siglo 3, Málaga	Málaga	Invers.Inmob	Sí
18/03/2022	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob	Sí
29/06/2022	Calle Beatas 47, Málaga	Málaga	Invers.Inmob	Sí
07/10/2022	Calle Alcántara 25, Madrid	Madrid	Invers.Inmob	Sí
28/02/2025	Calle Sancho de Ávila 32	Barcelona	Invers.Inmob	Sí

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.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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

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

Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
28/11/2018	Avenida Gasteiz, 45	Vitoria-Gasteiz	Invers.Inmob.	Sí
05/09/2019	Avenida del Oeste, 48	Valencia	Invers.Inmob.	Sí
15/11/2019	Alameda de Recalde, 1	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
11/06/2020	C/ Vitoria Gasteiz,6	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
29/03/2021	C/ Albareda 18, Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	Sí
21/04/2021	C/ Ledesma 5, Bilbao	Bilbao	Invers.Inmob.	Sí
03/06/2021	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	Barcelona	Invers.Inmob.	Sí
29/06/2021	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona	Pamplona	Invers.Inmob.	Sí
08/07/2021	C/ Gerona 2, Alicante	Alicante	Invers.Inmob.	Sí
12/08/2021	C/ Jose Abascal 8, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
27/08/2021	C/ Granada 76, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Sí
08/11/2021	Plaza del Siglo 3, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Sí
18/03/2022	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla	Sevilla	Invers.Inmob.	Sí
29/06/2022	Calle Beatas 47, Málaga	Málaga	Invers.Inmob.	Sí
07/10/2022	Calle Alcántara 25, Madrid	Madrid	Invers.Inmob.	Sí
28/02/2025	Calle Sancho de Ávila 32	Barcelona	Invers.Inmob.	Sí

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

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

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

10.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

(Euros)	2025			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias		Saldo final
		Patrimonio neto		
Activos por impuesto diferido:				
Por bases imponibles negativas	362	-	-	362
	362			

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe total de 1.450 euros en ambos años generadas en el ejercicio 2017. La Sociedad tiene

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

activadas dichas bases imponibles negativas al haber sido generadas antes del acogimiento al Régimen de SOCIMI.

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

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

(Euros)	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	9.322.657	6.988.472
	9.322.657	6.988.472

La totalidad de los ingresos correspondientes al 31 de diciembre de 2025 han sido realizados en el territorio nacional.

11.2 Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos y salarios	309.248	293.501
Seguros de empleados	3.378	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	108.337	202.414
TOTAL	420.964	495.915

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2025					
Directores de departamento	-	1	1	1	-
Resto de empleados	2	4	6	7	-
TOTAL	2	5	7	8	-
EJERCICIO 2024					
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	5	5	10	10	-
TOTAL	6	5	11	11	-

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****11.3 Servicios Exteriores**

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Arrendamientos y cánones	21.840	28.272
Reparaciones y conservación	229.755	382.320
Servicios profesionales independientes	402.717	459.515
Primas de seguros	66.855	93.755
Servicios bancarios y similares	(4.527)	(7.842)
Publicidad y propaganda	29.700	23.846
Suministros	17.532	18.765
Otros servicios	3.176.229	1.906.334
	3.940.679	2.904.965

Dentro de la clasificación de gastos de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2025 se encuentran recogidos 1.360.255 de euros que han sido activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (993.867 euros en el ejercicio 2024) (Nota 5).

A 31 de diciembre de 2025 en otros servicios se encuentran registradas las comisiones de gestión de la Sociedad Gestora, Aritza Real Estate, S.L. por importe de 1.877 miles de euros en 2025 (All Iron RE Gestión, S.L. por importe de 595 miles de euros y Aritza Real Estate, S.L. por importe de 655 miles de euros en 2024) (Nota 1).

11.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos con entidades de crédito (Nota 10.1)	3.791.883	3.138.997
Por deudas con empresas del grupo	-	10.390
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(1.997.371)	(1.923.358)
	1.794.512	1.226.029

11.5 Ingresos financieros

(Euros)	2025	2024
Ingresos financieros		
Por deudas con terceros	55.693	47.545
Por deudas con empresas del grupo	180.072	391.426
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	291.974	210.264
	527.739	649.235

A 31 de diciembre de 2025 Ingresos financieros recoge, en su mayoría, intereses devengados y no cobrados de préstamos concedidos a All Iron Hungary (Nota 13). Adicionalmente, se ha percibido un dividendo de la sociedad Dwow Hostelier, S.L.U. por importe de 291.974 euros (Nota 13).

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****11.6 Diferencias de cambio**

(Euros)	2025	2024
De saldos vivos pendientes de vencimiento		
Créditos con empresas del grupo (nota 13)	40.952	(94.703)
	40.951	(94.703)

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con créditos concedidos a empresas del grupo en forintos húngaros (nota 13).

12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Contrato de operación	7.871.047	5.610.788	-	-	7.871.047	5.610.788
Contrato de gestión	-	-	-	(594.991)	-	(594.991)
Contrato de construcción	-	-	-	-	-	-
Otras transacciones	7.193	391.426	(1.478)	(13.632)	5.714	377.795
TOTAL	7.878.240	6.002.214	(1.478)	(608.623)	7.876.762	5.393.592

Entre las transacciones con partes vinculadas realizadas en el ejercicio de 2025 dentro de la partida de Otras transacciones se incluyen intereses devengados por el préstamo concedido a la sociedad All Iron Hungary que forma parte del grupo All Iron RE I Socimi. Los ingresos por intereses corresponden con préstamos concedidos a empresas del grupo. Ver Nota 13.

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

12.1 Administradores y alta dirección

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 4 personas jurídicas y 5 personas físicas (4 hombres y 1 mujeres). Al 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. estaba formado por 4 personas jurídicas y 5 personas físicas (5 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2025 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 121.500 euros (70.500 euros en el ejercicio de 2024). A 31 de diciembre de 2025 y 2024 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.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 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 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.

Asimismo, tienen consideración de partes vinculadas la compañía gestora de la Sociedad All Iron RE Aritza Real Estate, S.L., que suscribió un contrato de gestión con la Sociedad el 26 de junio de 2024 con fecha efectos el 1 de julio de 2024.

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

13 SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO

Los saldos mantenidos por la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2025 se detallan a continuación:

2025	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Sociedad				
All Iron Re I Hungary KFT	-	3.662.677	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	-	-	-
Total		3.662.677		

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

2024	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Sociedad				
All Iron Re I Hungary KFT	-	7.033.607	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	-	-	-
Total		7.033.607		

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

En el ejercicio de 2025 la Sociedad All Iron Re I Hungary KFT ha realizado repagos del préstamo concedido en euros por importe 2.200 miles de euros. A 31 de diciembre de 2025 el valor del préstamo en euros concedido a All Iron Re I Hungary KFT asciende a 3.663 miles de euros (5.686 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Adicionalmente, All Iron Re I Hungary KFT dispone de préstamos con la Sociedad en forintos húngaros de los que ha hecho repagos por importe de 1.392 miles de euros, con un valor a 31 de diciembre de 2025 314 de euros (1.348 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Todos estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado, ascendiendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio de 180 miles de euros (391 miles de euros en 2024). Los intereses no han sido cobrados, ya que se han capitalizado. Ver Nota 14

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo durante el ejercicio 2025 y 2024 se detallan a continuación:

2025	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos	Intereses
Sociedad				
All Iron Re I Hungary KFT	-	180.072	-	-
Dwow Hostelier, S.L.U.	-	-	291.974	-
Total	-	180.072	291.974	-

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

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad percibió 291 miles de euros en concepto de dividendos de la sociedad del grupo Dwow Hostelier (210 miles de euros en el ejercicio de 2024)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

14 MONEDA EXTRANJERA

El importe de los activos y pasivos valorados denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

2025	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Moneda				
Forintos húngaros	-	327	-	-

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

El importe de las transacciones denominadas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

2025	Euros		
	Ingresos		
	Prestación de servicios	Intereses	Dividendos
Moneda			
Forintos húngaros	-	-	-

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

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

- a) **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- b) **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo de 2,2 millones de euros (17,7 millones de fondo de maniobra positivo en 2024), siendo la tesorería de 4 millones de euros (17,2 millones en 2024). Adicionalmente, la compañía tiene pólizas de crédito sin disponer. Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- c) **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- d) **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2025 aproximadamente un 58% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (74% a 31 de diciembre de 2024). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

16 OTRA INFORMACIÓN

16.1 Estructura del personal

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha tenido empleadas a 7 personas (2 hombres y 5 mujeres).

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

16.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2025	2024
Servicios de auditoría	23.264	23.040
Otros servicios de verificación contable	12.610	12.610
	35.874	35.650

16.3 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

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

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

En cumplimiento de la Ley 15/2010 y la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se suministra la siguiente información a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores (días)	39	32
Ratio de operaciones pagadas (días)	31	29
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	25	38
Total pagos realizados	32.880.295	11.541.187
Total pagos pendientes	7.121.105	5.566.848
<i>Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	<i>32.363.658</i>	<i>11.194.952</i>
<i>Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados</i>	<i>98%</i>	<i>97%</i>
<i>Nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	<i>860</i>	<i>722</i>
<i>Porcentaje sobre el total de las facturas</i>	<i>91%</i>	<i>92%</i>

17 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El día 30 de enero de 2026, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación del periodo de carencia de sendos préstamos con garantía hipotecaria con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sobre el inmueble ubicado la calle Alcántara 25, Madrid, ampliando el periodo en 6 meses.

Con fecha 25 de febrero de 2026, la Sociedad formalizó la desinversión de su activo ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz de Bilbao. El inmueble, que cuenta con una superficie construida de 693 metros cuadrados, alberga 9 apartamentos y un local comercial. La operación ha supuesto una plusvalía de 441.165 euros sobre el valor del activo según las cuentas anuales individuales, realizándose con una prima del 2% respecto a la valoración independiente de junio de 2025 y reportando una rentabilidad anual superior al 12%.

Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad alcanzó un acuerdo para la desinversión de su activo ubicado en la calle Beatas número 47 de Málaga. Esta operación, sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva en los próximos meses, supone una plusvalía de 995.105 euros sobre el valor contable individual, lo que representa una prima del 33% respecto a la valoración independiente de junio de 2025 y una rentabilidad anual superior al 7%. Cabe destacar que dicho activo no contaba con financiación asociada.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión Individual
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****Evolución de los negocios y situación del Grupo**

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 156 millones de euros a 31 de diciembre de 2025 (147 millones de euros a 31 de diciembre de 2024), tras la realización de una ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 2025 por valor de aproximadamente 10,7 millones de euros, de los cuales aproximadamente 8,3 millones de euros son contabilizados como capital social y aproximadamente 2,4 millones de euros son contabilizados como prima de emisión. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía.

En el ejercicio 2025, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 3.585 miles de euros (2.495 miles a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, cabe destacar que desde finales del año 2024 ha entrado en explotación 1 activo: el edificio de apartamentos ubicado en la calle Ledesma de Bilbao. Este activo se une a los 7 activos que ya se encontraban en explotación (el activo de la avenida Gasteiz 45 de Vitoria, la entreplanta ubicada en la calle Alameda Recalde 1 de Bilbao, el edificio ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz 6 de Bilbao, el edificio situado en la calle Granada 76 de Málaga, el edificio de apartamentos Pamplona Yamaguchi, el edificio de apartamentos ubicado en la calle San Antoni de Barcelona, y el edificio de apartamentos ubicado en la calle José Abascal de Madrid). Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, All Iron RE I Socimi cerró la adquisición de un activo en Barcelona, el cual se encuentra en operación. El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2025 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 363.437 miles de euros (258.729 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Esto supone un incremento de 88 millones de euros fruto, principalmente, de las nuevas adquisiciones de inmuebles, así como de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo:

- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 34,8 millones de euros (28,9 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Avenida del Oeste, Valencia: Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. Tras la obtención de la licencia de construcción de este activo se han comenzado las obras de remodelación del mismo con el objetivo de convertirlo en un complejo de apartahoteles. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 60,7 millones de euros (42,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su explotación se inició en abril de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 3,8 millones de euros (3,7 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle Vitoria-Gasteiz, Bilbao: Edificio compuesto por 9 apartamentos turísticos cuya explotación se inició en junio de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 2,3 millones de euros (2,3 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle Albareda, Sevilla: Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que fue adquirido en marzo de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encontraba arrendado hasta abril de 2023, momento en el cual se rescindió el contrato y se dio comienzo al proceso de rehabilitación del activo. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 21,9 millones de euros (15,0 millones a 31 de diciembre de 2024).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión Individual
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

- Calle Ledesma, Bilbao: Edificio de 2.000 metros cuadrados situado en Bilbao que fue adquirido en abril de 2021. Su explotación se inició en mayo de 2024. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 15,0 millones de euros (14,6 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Ronda San Antoni, Barcelona: Edificio de 2.770 metros cuadrados situado en Barcelona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble ha culminado la fase de construcción durante el ejercicio de 2023 y entró en operación en agosto del mismo ejercicio. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 25,3 millones de euros (24,1 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Parque Yamaguchi, Pamplona: Edificio de 1.498 metros cuadrados situado en Pamplona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y desde entonces se encuentra arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 10,0 millones de euros (10,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle Gerona, Alicante: Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que fue adquirido julio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2024 se obtuvo la licencia de construcción y se comenzó el proceso de rehabilitación del activo. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 18,7 millones de euros (12,4 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que fue adquirido año agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble finalizó su fase de construcción y ha entrado en operación en octubre de 2023. El inmueble se encuentra arrendado a Líbere Hospitality. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 30,0 millones de euros (28,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año agosto de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del mismo. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 11,2 millones de euros (9,6 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año noviembre de 2021, con el objetivo de adaptarlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble cuenta con dos locales comerciales arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 15,6 millones de euros (11,8 millones a 31 de diciembre de 2024).
- San Jacinto, Sevilla: Inmueble con una superficie de 2.594 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, 2 plantas adicionales y cubierta transitable. En el ejercicio de 2024 se ha comenzado la obra de remodelación del activo. El proyecto contempla 55 apartamentos turísticos para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 10,4 millones de euros (6,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Almagro, Madrid: El día 10 de junio de 2022, la Sociedad formalizó la adquisición del inmueble situado en calle Almagro, 28, Madrid, por un importe de 2,3 millones de euros. El inmueble

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

cuenta con una superficie de 998 metros cuadrados.

- **Beatas, Málaga:** Solar que cuenta con una fachada con Protección Arquitectónica, y que sólo conserva elementos estructurales verticales en estado semi-ruinoso. El inmueble contará con una superficie de 1.450 metros cuadrados tras las obras de acondicionamiento previstas, que quedarán distribuidos en sótano, planta baja, 2 plantas y ático. El valor de este solar a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 2,9 millones de euros (3,5 millones a 31 de diciembre de 2024).
- **Alcántara, Madrid:** Inmueble no protegido que cuenta con una superficie total de alrededor de 12.000 m², distribuidos en dos plantas bajo rasante, una planta baja, cuatro plantas intermedias y azotea. El proyecto de la Sociedad para el inmueble prevé la construcción de un complejo que albergará en torno a 90 serviced apartments para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. Adicionalmente, se proyectan alrededor de 64 plazas de aparcamiento, así como la construcción de una piscina en cubierta. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 50 millones de euros (43 millones a 31 de diciembre de 2024).
- **Calle Sancho de Ávila, Barcelona:** Inmueble ubicado en el barrio 22@ de Barcelona. Inmueble con 97 apartamentos de corta y media estancia, en una superficie de más de 8.000m². Adquirido en febrero de 2025 ya en fase de explotación y sin necesidad de reposicionamiento, se encuentra arrendado a Líbere Hospitality. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 47,2 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2025, el ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 30% (30% al 31 de diciembre de 2024), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

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

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Compañía proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Compañía gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo de 2,2 millones de euros (17,7 millones de fondo de maniobra positivo en 2024), siendo la tesorería de 4 millones de euros (17,2 millones en 2024). Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** la Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado del alojamiento por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles renegociaciones. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.

- Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2025 aproximadamente un 58% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (74% a 31 de diciembre de 2024). 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.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad posee 4.230 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 45.211 euros (11.953 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 121.969 euros a 31 de diciembre de 2024). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2025 ha supuesto un impacto positivo en reservas de 33.115 euros (14.909 euros negativos en el ejercicio de 2024).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 39 días (32 días al 31 de diciembre de 2024).

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. No obstante, el Grupo tiene vigente un instrumento de cobertura de tipo de interés en relación al préstamo suscrito en 2023 para la adquisición y reforma del inmueble ubicado en la calle Alcántara de Madrid.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión Individual
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Hechos posteriores

El día 30 de enero de 2026, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación del periodo de carencia de sendos préstamos con garantía hipotecaria con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sobre el inmueble ubicado la calle Alcántara 25, Madrid, ampliando el periodo en 6 meses.

Con fecha 25 de febrero de 2026, la Sociedad formalizó la desinversión de su activo ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz de Bilbao. El inmueble, que cuenta con una superficie construida de 693 metros cuadrados, alberga 9 apartamentos y un local comercial. La operación ha supuesto una plusvalía de 441.165 euros sobre el valor del activo según las cuentas anuales individuales, realizándose con una prima del 2% respecto a la valoración independiente de junio de 2025 y reportando una rentabilidad anual superior al 12%.

Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad alcanzó un acuerdo para la desinversión de su activo ubicado en la calle Beatas número 47 de Málaga. Esta operación, sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva en los próximos meses, supone una plusvalía de 995.105 euros sobre el valor contable individual, lo que representa una prima del 33% respecto a la valoración independiente de junio de 2025 y una rentabilidad anual superior al 7%. Cabe destacar que dicho activo no contaba con financiación asociada.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 27 de marzo de 2026, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 de All Iron RE I Socimi, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:
Pedro Luis Uriarte
5BA3EC7A59F5448...
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina
Presidente del Consejo de Administración

Firmado por:
Asier Hernandez Juez
69AA1CB7C382469...
D. Asier Hernandez Juez
Secretario no consejero del Consejo

Firmado por:
[Signature]
10D7940D1DF243F...
D. Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:
[Signature]
937D7A9DE7B5444...
D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:
Ignacio Diezhandino Díaz de Isla
25E1B8313F1E415...
D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla

Firmado por:
[Signature]
C5B2C44EE2F0436...
ODRE 2005, S.L.
PFR Dña. Silvia Gómez Asensio

Firmado por:
Fernando Martos
EA74E3BBA91E49F...
D. Fernando Miguel Martos Mackow

DocuSigned by:
[Signature]
385C4AEC29534C3...
GLENBROCCK INVESTMENTS, S.L.
PFR D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:
Pedro Juan Iborra Vidal
13D23CEC9DE44E4...
GASSBONA 2006, S.L.
PFR D. Pedro Juan Iborra Vidal

Firmado por:
Joan Faine
826638D5BE7D45E...
FASO SIGLO VEINTIUNO, S.L.
PFR D. Joan Faine Garriga

Firmado por:
Guillermo Caballero
E3C25D4C9DAD4BD...
MIRLING EUROPE, S.L.
PFR D. Guillermo Caballero España