Informe de Revisión Limitada

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2026

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

Shape the future
with confidence

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

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

Shape the future with confidence

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios resumidos) adjuntos de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados, y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios resumidos libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Domicilio Social: Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. C.I.F. B-78970506.

A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Otra información

El informe de gestión consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios resumidos presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con los estados financieros intermedios resumidos de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/26/22202 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

29.10.2026

Fernando González Cuervo

29 de octubre de 2026

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2026 (*)	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE		**414.698.456**	**374.119.901**
Inversiones inmobiliarias	4	403.982.000	363.437.000
Inversiones empresas del grupo y asociadas a LP	5.2	10.500.000	10.500.000
Inversiones financieras a largo plazo	5.2	216.094	182.539
Activos por Impuesto diferido	9	362	362
ACTIVO CORRIENTE		**15.142.045**	**17.073.654**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	4	3.800.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.1	2.230.239	2.690.588
Deudores varios	5.1	2.621	7.907
Activo por impuesto corriente	9	5.113	5.113
Créditos con las Administraciones Públicas	9	1.053.807	1.152.615
Inversiones financieras a corto plazo	5	141	130
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	8.050.124	13.217.301
TOTAL ACTIVO		**429.840.502**	**391.193.555**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2026 (*)	31/12/2025
PATRIMONIO NETO		**285.666.779**	**259.382.688**
Fondos propios		**290.819.206**	**262.893.494**
Capital	7.1	155.532.230	155.532.230
Prima de emisión		16.110.877	16.110.877
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	7.2	88.285.656	46.714.782
Acciones y participaciones en patrimonio propias	7.3	(69.410)	(45.211)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		30.959.853	44.580.816
Diferencias de conversión	**7.4**	**(3.709.634)**	**(3.510.806)**
Operaciones de Cobertura		**(1.442.793)**	
PASIVO NO CORRIENTE		**135.010.267**	**117.529.936**
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	8.1	133.464.154	117.385.551
Otros pasivos financieros	8.2	103.320	144.385
Pasivos por instrumentos de cobertura	8.2	1.442.793	
PASIVO CORRIENTE		**9.163.456**	**14.280.931**
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	8.1	1.248.066	6.483.865
Otros pasivos financieros	8.2	3.251.094	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	8.3	4.248.300	7.362.178
Deudas con las Administraciones Públicas	9	415.996	434.888
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**429.840.502**	**391.193.555**

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2026.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2026 (*)	30/06/2025 (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamientos	10.1	4.917.277	4.491.109
Otros ingresos de explotación		-	-
Gastos de personal	10.2	**(201.617)**	**(251.055)**
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	10.3	(1.374.749)	(1.225.048)
Tributos		(218.320)	(146.566)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		**115.866**	**9.516**
Amortización del inmovilizado		**-**	**-**
Otros resultados		**(10.817)**	**(5.212)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**3.227.641**	**2.872.742**
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		10.314	40.197
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	8.1	(2.226.597)	(1.694.701)
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	10.4	1.019.947	875.645
Otros Gastos financieros		(2.269.284)	(5.259)
Diferencias de cambio		(1)	**-**
RESULTADO FINANCIERO		**(3.465.621)**	**(784.117)**
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias		31.197.833	29.838.801
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**30.959.853**	**31.927.426**
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**30.959.853**	**31.927.426**
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**30.959.853**	**31.927.426**
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		**-**	**-**
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		**1,99**	**2,05**
Resultado diluido por acción		**1,99**	**2,05**

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2026 (*)	30/06/2025 (*)
Resultado consolidado del ejercicio		**30.959.853**	**31.927.426**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		**(1.424.242)**	**-**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		**(1.424.242)**	**-**
Total ingresos y gastos reconocidos		**29.535.611**	**31.927.426**

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

	Capital social (Nota 7.1)	Prima de emisión (Nota 7.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 7.2)	Acciones propias (Nota 7.3)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 7.4)	Operaciones de cobertura	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**147.218.270**	**13.699.829**	**37.500.903**	**(121.969)**	**11.966.084**	**(3.597.156)**	**-**	**206.665.961**
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	**-**	**-**	**-**	**-**	**31.927.426**	**-**	**-**	**31.927.426**
Operaciones con socios o propietarios:								
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	11.966.084	-	(11.966.084)	-	-	**-**
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 7.1)	8.313.960	2.411.048	-	-	-	-	-	**10.725.008**
Operaciones con Acciones propias	-	-	(9.580)	9.379	-	-	-	**(201)**
Dividendos	-	-	(2.245.589)	-	-	-	-	**(2.245.589)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(178.366)	-	-	**(43.496)**	-	**(221.861)**
Saldo al 30 de junio de 2025 (*)	**155.532.230**	**16.110.877**	**47.033.453**	**(112.590)**	**31.927.426**	**(3.640.652)**	**-**	**246.850.744**
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**155.532.230**	**16.110.877**	**46.714.782**	**(45.211)**	**44.580.816**	**(3.510.806)**	**-**	**259.382.688**
Ingresos y gastos consolidados reconocidos:	**-**	**-**	**-**	**-**	**30.959.853**	**18.551**	**(1.442.793)**	**29.535.611**
Operaciones con socios o propietarios:								
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	44.580.816	-	(44.580.816)	-	**-**	**-**
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 7.1)	-	-	-	-	-	-	**-**	**-**
Operaciones con Acciones propias	-	-	7.672	(24.199)	-	-	**-**	**(16.527)**
Dividendos	-	-	(3.226.793)	-	-	-	**-**	**(3.226.793)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	209.179	-	-	(217.379)	**-**	**(8.200)**
Saldo al 30 de junio de 2026 (*)	**155.532.230**	**16.110.877**	**88.285.656**	**(69.410)**	**30.959.853**	**(3.709.634)**	**(1.442.793)**	**285.666.779**

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2026.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

	30/06/2026	30/06/2025 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**30.959.853**	**31.927.426**
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	-	-
Ingresos financieros	(10.314)	(40.197)
Gastos financieros	3.475.934	824.315
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(115.866)	(9.516)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(31.197.833)	(29.838.801)
Diferencias de cambio	1	-
Cambios en el capital corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	564.440	(1.284.451)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(3.132.768)	(13.045)
Otros activos y pasivos no corrientes	(64.760)	5.145.756
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(161.042)	(642.195)
Cobros de intereses	9.757	37.946
Otros pagos (cobros)	(85.681)	(3.007)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**241.720**	**6.104.231**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	(19.388.920)	(50.183.015)
Cobros por desinversiones	6.357.620	-
Otros activos financieros	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(13.031.301)**	**(50.183.015)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	(8.320)	10.480.853
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(16.527)	18.959
Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		
Obligaciones y valores similares	-	-
Deudas con entidades de crédito	140.000.000	24.325.136
Gastos de formalización	(6.764.404)	-
Otras deudas	14.551	-
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(125.621.447)	(1.821.436)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**7.603.854**	**33.003.511**
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	**18.551**	**11.421**
Tesorería al inicio de periodo	13.217.301	22.408.461
Tesorería al final de periodo	8.050.124	11.344.610
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(5.167.176)**	**(11.063.851)**

(*) Saldos no auditados

Las notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

1. Notas explicativas a los estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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

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

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

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

El 13 de octubre de 2022 la Sociedad trasladó su domicilio social de la calle María de Molina 54, en Madrid, a la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid. Siendo esto así, a 30 de junio de 2026, su domicilio social se encuentra en la calle Monte Esquinza 28, en Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1). El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 3.6).

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- 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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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 sustituya en el futuro.

- 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.

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

Con fecha 19 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de Tordai es Tarsai Szolgáltató Kft Sociedad Húngara, mediante compraventa de participaciones a sus anteriores propietarios. El 18 de enero de 2022 la Sociedad cambió su denominación social a All Iron RE I Hungary Kft. (en adelante "All Iron Hungary").

Con fecha 5 de junio de 2024, All Iron Hungary constituyó una filial húngara bajo el nombre Pearl Ingatlanfejlesztö Kft.

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

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. Directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Dwow Hostelier S.L.U.	Monte Esquinza 28, 28010 Madrid	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro
All Iron RE I Hungary Kft	1062 Budapest, Révay köz 4	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	HUF
Pearl Ingatlanfejlesztő Kft	1068 Budapest, Városligeti fasor 38., Hungary	(**)	All Iron RE I Hungary Kft	50%	No auditada	Puesta en equivalencia	HUF

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

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

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

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

Con fecha 26 de junio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de gestión con la Sociedad Aritza Real Estate, S.L., tras la aprobación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2024 y con efectos a partir del 1 de julio de 2024. Las comisiones pactadas en dicho contrato son las siguientes:

- Comisión de gestión: Será una comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad. Una vez superado el NAV de €300m, la comisión anual sobre el exceso entre €300m y €600m será del 0,75%. Sobre el exceso de €600m, la comisión anual será del 0,6%.

- Comisión por desempeño: Será un importe equivalente al 20% de carry con un Umbral del 10% sobre la tasa interna de retorno al accionista (TIR). El cálculo de la TIR se realizará anualmente en base al NAV por acción. Una vez superado dicho umbral se prevé un *catch-up* progresivo.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

Con fecha 18 de septiembre de 2019, el Socio Único de Dwow aprobó solicitar el acogimiento al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 23 de septiembre de 2019. Posteriormente, el 17 de agosto de 2020, la Sociedad acordó optar por el acogimiento de DWOW al régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2020, y el mismo 17 de agosto de 2020 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

A 30 de junio de 2026, la sociedad All Iron Hungary no cumple los requisitos para estar acogida al régimen Socimi y, por tanto, la misma no se considera afecta a dicho régimen. En consecuencia, la participación que tiene All Iron Hungary en Pearl Ingatlanfejlesztö Kft tampoco se considera afecta al régimen Socimi.

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

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

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

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

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

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

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).

- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).

- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.6.

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

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

- 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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

- La Circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity".

- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de All Iron RE I Socimi, S.A. del ejercicio 2025 fueron formuladas por el consejo de administración con fecha 27 de marzo de 2026 y posteriormente se aprobaron por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2026.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020 de BME Growth sobre «Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity».

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2026.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2026 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

impacto significativo sobre sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallada en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2026 de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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

2.3 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2026 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 para la cuenta de resultados resumida consolidada, el estado del resultado global resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 4).
- Impuesto sobre beneficios (ver Nota 9).

2.5 Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

elaboración de sus estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido las siguientes:

a) Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes). El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.

b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

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

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

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

Al 30 de junio de 2026 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global, salvo la compañía Pearl Ingatlanfejlesztő Kft que consolida por el método de puesta en equivalencia (ver Nota 1).

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado los estados financieros intermedios resumidos consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son los siguientes:

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

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

En la Nota 4 se incluye información detallada de las “yields” netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica como activos no corrientes mantenidos para la venta aquellas inversiones inmobiliarias cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, y no mediante su uso continuado. Para ello, el activo debe estar disponible para su venta inmediata en sus condiciones actuales y su venta debe ser altamente probable, esperándose completar en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

De acuerdo con la NIIF 5, las inversiones inmobiliarias clasificadas como mantenidas para la venta continúan valorándose a su valor razonable conforme a la NIC 40, registrándose las variaciones en la cuenta de resultados consolidada. Se presentan en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del activo corriente del estado de situación financiera consolidado.

3.2 Arrendamientos

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

El Grupo como arrendador

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

3.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

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

Valoración posterior

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

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

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

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

Cancelación

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

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

3.4 Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

Valoración posterior

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Préstamos y créditos

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

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

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 8 para obtener más información.

Cancelación

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

3.6 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que All Iron distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, All Iron estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean 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 diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

3.8 Información financiera por segmentos

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

La Dirección del Grupo considera que la actividad principal se centra en una única línea de negocio referente a la adquisición, desarrollo y explotación de activos inmobiliarios urbanos para su arrendamiento en el mercado nacional.

En consecuencia, la toma de decisiones sobre la asignación de recursos y la evaluación del rendimiento por parte de la Dirección se realiza sobre una base unificada. El detalle cuantitativo sobre la distribución del valor razonable de la cartera inmobiliaria entre activos en explotación y activos en desarrollo se encuentra desglosado en la Nota 4 de las presentes cuentas.

3.9 Ingresos y gastos

El Grupo reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, el Grupo valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad identifica los derechos y obligaciones exigibles entre las partes en el contrato, los compromisos de transferir bienes o prestar servicios, determina el precio de la transacción, lo asigna a las obligaciones a cumplir de cada bien o servicio comprometido en el contrato y reconocer el ingreso cuando el cliente obtiene el control de ese bien o recibe la prestación del servicio.

El Grupo reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

Se entenderá que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo cuando el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad del Grupo (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla. En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a trasferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

El Grupo tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente las carencias, bonificaciones y los costes iniciales de los contratos, durante el periodo de obligado cumplimiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables se calculan en función de las ventas anuales comunicadas por los arrendatarios de los locales mes a mes y se reconocen en el propio ejercicio, cuando no se dispone de la información, se realiza una estimación.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

3.10 Transacciones con partes vinculadas

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

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

3.11 Acciones propias

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

3.12 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

3.13 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

En el ejercicio de 2021 la Junta General de accionistas acordó fijar una retribución máxima por consejero en forma de importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, con un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero, para el ejercicio 2021. Dicha cantidad permanecerá vigente y aplicándose en ejercicios ulteriores en tanto la Junta General de Accionistas de la Sociedad no apruebe su modificación. En el ejercicio de 2026 se ha mantenido dicha retribución por asistencia a los Consejos.

3.14 Cálculo del valor razonable

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Inversiones inmobiliarias (ver Notas 3.1 y 4).

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

- Pasivos financieros (ver Nota 8.2)

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 30 de junio de 2026:

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
30/06/2026	**Fecha de valoración**	**Total**	**Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)**	**Variables significativas observables (Nivel 2)**	**Variables significativas no observables (Nivel 3)**
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)					
Activos en explotación	30/06/26	264.960.000	-	-	264.960.000
Activos en desarrollo	30/06/26	139.022.000	-	-	139.022.000
Activos no corrientes mantenidos para la venta	30/06/26	3.800.000	-	3.800.000	-
Pasivos valorados a valor razonable					
Instrumentos de cobertura	30/06/26	1.442.793	-	1.442.793	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados del ejercicio 2026.

Durante el periodo, el inmueble de Málaga Beatas se ha traspasado del Nivel 3 al Nivel 2, al haberse valorado por el precio de venta acordado con un tercero en un contrato de compraventa sujeto a una condición suspensiva, que se cumplió el 8 de octubre de 2026 (véanse Notas 4 y 13).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2025:

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
31/12/2025	**Fecha de valoración**	**Total**	**Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)**	**Variables significativas observables (Nivel 2)**	**Variables significativas no observables (Nivel 3)**
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)					
Activos en explotación	31/12/25	179.601.000	-	-	179.601.000
Activos en desarrollo	31/12/25	183.836.000	-	-	183.836.000

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2025.

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por los expertos independientes, Savills RE Spain y Gloval Valuation, de acuerdo con los estándares de valoración basados en la edición vigente del Red Book “RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards”. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes similares características y

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

ubicaciones. Adicionalmente, en dicho informe el valorador hace referencia en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración" en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

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

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

		Euros	
Inversión inmobiliaria	**Ubicación**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Aparthotel Vitoria Gasteiz	Avenida de Gasteiz, 45, Vitoria	40.200.000	34.800.000
Edificio Valencia Avenida del Oeste (*)	Avenida del Oeste, 48, Valencia	72.500.000	60.700.000
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde, 1, Bilbao	-	3.800.000
Apartamentos Bilbao Vitoria Gasteiz	Calle Vitoria Gasteiz, 6, Bilbao	-	2.300.000
Edificio Sevilla Albareda	Calle Albareda, 18, Sevilla	22.560.000	21.860.000
Edificio Bilbao Ledesma	Calle Ledesma, 5, Bilbao	15.530.000	15.000.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	Ronda Sant Antoni, 49, Barcelona	25.900.000	25.300.000
Edificio Pamplona Yamaguchi	Plaza Yamaguchi, 12, Pamplona	9.570.000	10.020.000
Edificio Alicante Gerona	Calle Gerona, 2, Alicante	24.400.000	18.650.000
Edificio Madrid José Abascal	Calle José Abascal, 8, Madrid	31.100.000	30.000.000
Apartamentos Málaga Granada	Calle Granada, 76, Málaga	11.000.000	11.180.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	Plaza del Siglo, 3, Málaga	18.600.000	15.610.000
Edificio Madrid Almagro (*)	Calle Almagro, 28, Madrid	4.002.000	3.800.000
Edificio Sevilla San Jacinto	Calle San Jacinto, 62, Sevilla	14.900.000	10.350.000
Edificio Málaga Beatas (**)	Calle Beatas, 47, Málaga	-	2.866.000
Edificio Madrid Alcántara (*)	Calle Alcántara, 25, Madrid	53.400.000	50.000.000
Edificio Barcelona Sancho de Ávila	Calle Sancho de Ávila, 32-34	51.200.000	47.201.000
Edificio Madrid Pío XII (*)	Avenida de Pío XII, 34, Madrid	9.120.000	-
TOTAL		**403.982.000**	**363.437.000**

(*) Edificios en desarrollo o construcción.
(**) Clasificado al 30 de junio de 2026 como activo no corriente mantenido para la venta (3.800.000 euros).

		Euros	
Activo no corriente mantenido para la venta	**Ubicación**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Edificio Málaga Beatas	Calle Beatas, 47, Málaga	3.800.000	-
TOTAL		**3.800.000**	**-**

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	Altas	Bajas	Traspasos	Diferencias de conversión (Nota 7.4)	Cambios en Valor razonable	Traspaso a ANCMV	30/06/2026
Activos en explotación	179.601.000	4.723.601	(6.100.000)	66.470.000	-	20.265.399		264.960.000
Activos en desarrollo	183.836.000	14.523.566	-	(66.470.000)	-	10.932.434	(3.800.000)	139.022.000
Anticipo de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-		-
TOTAL	**363.437.000**	**19.247.167**	**(6.100.000)**	**-**	**-**	**31.197.833**	**(3.800.000)**	**403.982.000**

El 26 de febrero de 2026 se formalizó la desinversión del activo ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz de Bilbao. El inmueble contaba con una superficie construida de 693 metros cuadrados y albergaba 9 apartamentos y un local comercial.

El 28 de abril de 2026, el Grupo formalizó la adquisición de un inmueble ubicado en la avenida de Pío XII de Madrid. El inmueble cuenta con una superficie construida de 1.829 m2. El Grupo tiene previsto llevar a cabo un proyecto de reposicionamiento para crear un complejo de apartamentos que contará con 33 apartamentos, que serán arrendados y destinados tanto al sector turístico como al corporativo en formato de corta y media estancia.

El 30 de abril de 2026 se formalizó la desinversión del activo ubicado en la calle Alameda de Recalde de Bilbao. El inmueble contaba con una superficie construida de 738 metros cuadrados distribuidos en planta baja y primera, y albergaba 9 apartamentos y 3 plazas de parking.

El resto de las altas del periodo corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de Valencia, el edificio de Madrid ubicado en la calle Alcántara, el edificio de la calle Albareda de Sevilla, el edificio en la Plaza del Siglo de Málaga, el edificio en la calle Gerona 2 de Alicante así como el edificio de Sevilla ubicado en la calle San Jacinto.

Adicionalmente, el 4 de marzo de 2026, el Grupo alcanzó un acuerdo para la desinversión de su activo ubicado en la calle Beatas número 47 de Málaga. A 30 de junio de 2026 el cierre de la operación está sujeto al cumplimiento de una condición suspensiva acordada en el proceso de compraventa. Al 30 de junio de 2026, al cumplirse los requisitos establecidos en la NIIF 5 y considerarse altamente probable su venta, el inmueble se ha reclasificado al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado por su valor razonable.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 fue el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	Diferencias de conversión (Nota 7.4)	Cambios en Valor razonable	31/12/2025
Activos en explotación	132.566.907	31.083.950	(11.418.998)	5.250.000	-	22.119.141	179.601.000
Activos en desarrollo	137.581.277	28.576.415	-	-	-	17.678.308	183.836.000
Anticipos de inversiones inmobiliarias	5.250.000	-	-	(5.250.000)	-	-	-
TOTAL	**275.398.184**	**59.660.365**	**(11.418.998)**	**-**	**-**	**39.797.449**	**363.437.000**

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

El resto de las altas de 2025 corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de Valencia, el edificio de Madrid ubicado en la calle Alcántara, el edificio de Sevilla ubicado en la calle Albareda, el edificio en la Plaza del Siglo de Málaga, el edificio en la calle Gerona 2 de Alicante así como el edificio de Sevilla ubicado en la calle San Jacinto.

A 30 de junio de 2026, la sociedad ha otorgado derechos reales de garantía en forma de hipoteca sobre 13 inmuebles. El saldo vivo de las financiaciones que cuentan con la garantía de las hipotecas asciende a 140.000 miles de euros (125.429 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

Todos los inmuebles se encuentran situados en España. El detalle de las “yields” netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

30 de junio de 2026	Tasa de descuento	Yield neta de salida
Inmuebles en explotación	6,5%-8,0%	4,8%-6,0%
Inmuebles en desarrollo/construcción	7,5%-9,3%	5,3%-5,5%

31 de diciembre de 2025	Tasa de descuento	Yield neta de salida
Inmuebles en explotación	6,5% - 8,4%	4,8% - 6,2%
Inmuebles en desarrollo/construcción	7,5% - 9,3%	5,3% - 6,3%

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

30 de junio de 2026	Valor RICS	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Aparthotel Vitoria Gasteiz	40.200.000	41.200.000	39.300.000
Apartamentos Málaga Granada	11.000.000	11.340.000	10.680.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	9.570.000	9.810.000	9.340.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	25.900.000	26.700.000	25.200.000
Edificio Madrid José Abascal	31.100.000	32.200.000	30.100.000
Edificio Bilbao Ledesma	15.530.000	15.980.000	15.120.000
Edificio Barcelona Sancho de Ávila	51.200.000	52.871.000	49.681.000
Edificio Sevilla Albareda	22.560.000	23.175.000	21.996.000
Edificio Alicante Gerona	24.400.000	25.080.000	23.770.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	18.600.000	19.190.000	18.060.000
Edificio Sevilla San Jacinto	14.900.000	15.300.000	14.540.000
Alojamientos en explotación	**264.960.000**	**272.846.000**	**257.787.000**
Edificio Valencia Avenida del Oeste	72.500.000	74.700.000	70.400.000
Edificio Madrid Alcántara	53.400.000	55.700.000	51.400.000
Edificio Madrid Pío XII	9.120.000	9.510.000	8.765.000
Alojamientos en desarrollo/construcción	**135.020.000**	**139.910.000**	**130.565.000**

31 de diciembre de 2025	Valor RICS	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Aparthotel Vitoria Gasteiz	34.800.000	35.700.000	34.000.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.800.000	3.900.000	3.710.000
Apartamentos Bilbao Vitoria Gasteiz	2.300.000	2.350.000	2.250.000
Apartamentos Málaga Granada	11.180.000	11.520.000	10.870.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	10.020.000	10.290.000	9.780.000
Edificio Barcelona San Antoni	25.300.000	26.100.000	24.600.000
Edificio Madrid José Abascal	30.000.000	31.100.000	29.100.000
Edificio Bilbao Ledesma	15.000.000	15.430.000	14.600.000
Edificio Barcelona Sancho de Ávila	47.201.000	48.523.000	45.990.000
Alojamientos en explotación	**179.601.000**	**184.913.000**	**174.900.000**
Edificio Valencia Avenida del Oeste	60.700.000	62.300.000	59.100.000
Edificio Sevilla Albareda	21.860.000	22.463.000	21.308.000
Edificio Alicante Gerona	18.650.000	19.140.000	18.200.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	15.610.000	16.100.000	15.180.000
Edificio Sevilla San Jacinto	10.350.000	10.650.000	10.080.000
Edificio Málaga Beatas	2.866.000	3.034.000	2.712.000
Edificio Madrid Alcántara	50.000.000	52.300.000	48.000.000
Alojamientos en desarrollo/construcción	**180.036.000**	**185.987.000**	**174.580.000**

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

30 de junio de 2026	Valor RICS	-0,5% en tasas de descuento	+0,5% en tasas de descuento
Aparthotel Vitoria Gasteiz	40.200.000	41.700.000	38.700.000
Apartamentos Málaga Granada	11.000.000	11.440.000	10.580.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	9.570.000	9.930.000	9.220.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	25.900.000	27.000.000	25.000.000
Edificio Madrid José Abascal	31.100.000	32.300.000	29.900.000
Edificio Bilbao Ledesma	15.530.000	16.140.000	14.950.000
Edificio Barcelona Sancho de Ávila	51.200.000	53.316.000	49.182.000
Edificio Sevilla Albareda	22.560.000	23.440.000	21.720.000
Edificio Alicante Gerona	24.400.000	25.370.000	23.470.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	18.600.000	19.340.000	17.890.000
Edificio Sevilla San Jacinto	14.900.000	15.490.000	14.340.000
Alojamientos en explotación	**264.960.000**	**275.466.000**	**254.952.000**
Edificio Valencia Avenida del Oeste	72.500.000	75.500.000	69.600.000
Edificio Madrid Alcántara	53.400.000	56.200.000	50.800.000
Edificio Madrid Pío XII	9.120.000	9.608.000	8.656.000
Alojamientos en desarrollo/construcción	**135.020.000**	**141.308.000**	**129.056.000**

31 de diciembre de 2025	Valor RICS	-0,5% en tasas de descuento	+0,5% en tasas de descuento
Aparthotel Vitoria Gasteiz	34.800.000	36.100.000	33.500.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.800.000	3.950.000	3.660.000
Apartamentos Bilbao Vitoria Gasteiz	2.300.000	2.380.000	2.220.000
Apartamentos Málaga Granada	11.180.000	11.630.000	10.750.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	10.020.000	10.400.000	9.660.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	25.300.000	26.300.000	24.300.000
Edificio Madrid José Abascal	30.000.000	31.300.000	28.900.000
Edificio Bilbao Ledesma	15.000.000	15.580.000	14.440.000
Edificio Barcelona Sancho de Ávila	47.201.000	49.080.000	45.408.000
Alojamientos en explotación	**179.601.000**	**186.720.000**	**172.838.000**
Edificio Valencia Avenida del Oeste	60.700.000	63.200.000	58.200.000
Edificio Sevilla Albareda	21.860.000	22.721.000	21.038.000
Edificio Alicante Gerona	18.650.000	19.410.000	17.930.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	15.610.000	16.240.000	15.010.000
Edificio Sevilla San Jacinto	10.350.000	10.810.000	9.910.000
Edificio Málaga Beatas	2.866.000	3.084.000	2.659.000
Edificio Madrid Alcántara	50.000.000	52.700.000	47.500.000
Alojamientos en desarrollo/construcción	**180.036.000**	**188.165.000**	**172.247.000**

Los valoradores expertos independientes (Savills RE Spain) valoraron el inmueble de Madrid Almagro mediante la metodología de comparación, en lugar de mediante la metodología de descuento de flujos de caja. Asimismo, a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el inmueble de Málaga Beatas se ha registrado al valor de venta acordado. Por este motivo, ambos inmuebles han sido excluidos de los análisis de sensibilidades de "yield" netas de salida y tasas de descuento.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

5. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, por categorías y clases, es la siguiente:

	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	**30/06/2026**	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste	-	-	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.500.000
Activos financieros a coste amortizado	-	-	216.094	182.539	216.094	182.539
	-	-	10.716.094	10.682.539	10.716.094	10.682.539
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.233.001	2.698.625	2.233.001	2.698.625
	-	-	2.233.001	2.698.625	2.233.001	2.698.625
TOTAL	**-**	**-**	**12.949.095**	**13.381.164**	**12.949.095**	**13.381.164**

El 24 de mayo de 2024 se acordó el proceso de desinversión del activo de Budapest situado en la calle Dohany. La venta del activo consta de dos fases: en una primera fase la Sociedad ha traspasado el activo a una valoración de 15 millones de euros desde la Sociedad filial All Iron Hungary a la Sociedad Pearl. A continuación, en noviembre de 2024 All Iron Hungary vendió un 50% de la participación en Pearl a cambio de un importe de 4,5 millones de euros en caja y un compromiso de inyección de capital en la propia Pearl de 6 millones de euros por parte del adquiriente, el cual ha sido íntegramente satisfecho a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. La segunda fase corresponde con la venta del 50% restante del activo a una valoración total del mismo de 18,5 millones de euros. El 25 de noviembre de 2024 tuvo lugar el cierre correspondiente a la primera fase tras el cumplimiento de las condiciones suspensivas acordadas. La Sociedad cuenta con un derecho de venta de la participación actual del 50% en Pearl por un importe de 14 millones de euros.

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

	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	**30/06/2026**	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 5.2)	-	-	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.500.000
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 5.2)	-	-	216.094	182.539	216.094	182.539
	-	-	10.716.094	10.682.539	10.716.094	10.682.539
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 5.1)	-	-	2.230.239	2.690.588	2.230.239	2.690.588
Deudores varios	-	-	2.621	7.907	2.621	7.907
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 5.2)	-	-	141	130	141	130
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-
	-	-	2.233.001	2.698.625	2.233.001	2.698.625
TOTAL	**-**	**-**	**12.949.095**	**13.381.164**	**12.949.095**	**13.381.164**

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

5.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Clientes	2.230.239	2.690.588
Deudores varios	2.621	7.907
TOTAL	**2.232.861**	**2.698.495**

A 30 de junio de 2026 la cuenta de clientes incluye 1.370.026 € de facturas pendientes de formalizar correspondientes a las rentas variables devengadas en el segundo trimestre del ejercicio de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 la cuenta de clientes incluye facturas pendientes de formalizar correspondientes a las rentas variables devengadas en el cuarto trimestre del ejercicio de 2025 y saldos pendientes de pago de clientes.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponde fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores.

5.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Inversiones financieras a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.500.000	10.500.000
Fianzas	216.094	182.539
Activos por derivados financieros	-	-
TOTAL	**10.716.094**	**10.682.539**
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	141	130
TOTAL	**141**	**130**

Al 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo recogen la participación que posee All Iron Hungary en Pearl Ingatlanfejlesztő Kft (nota 5).

Al 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los edificios en operación.

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2026 es 8.050.124 euros (13.217.301 euros a 31 de diciembre de 2025).

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

7. PATRIMONIO NETO

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

7.1 Capital

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Con fecha 12 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 1.571.296 acciones de nuevas de 10,00 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una, por un importe total efectivo de 18.069.904,00 euros. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos, y quedó inscrita en el registro mercantil con fecha 6 de junio de 2022.

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

Con fecha 25 de abril de 2025 se otorgó la correspondiente escritura de ejecución del Aumento de Capital con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, con número 2.308 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado el Aumento de Capital por un importe total efectivo de 10.725.008,40 euros (correspondiendo 8.313.960 euros al importe total nominal y 2.411.048,40 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 831.396 Nuevas Acciones de 10,00 euros de valor nominal y 2,90 euros de prima de emisión cada una de las mismas.

Por tanto, al 30 de junio de 2026 y 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.

El detalle de los accionistas con una participación directa superior a 5% en el capital de All Iron al 30 de junio de 2026, es el siguiente:

Accionista	**30/06/2026**
Ion Ion, S.L.	5,7%
EMPEDRAT 2015, S.L.	5,2%
MIRLING EUROPE, S.L.	5,1%
GASSBONA 2006, S.L.	5,0%
ODRE 2005, S.L.U.	5,0%
Resto de accionistas	74,0%
Total	**100,0%**

* Datos notificados al Mercado.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

El detalle de los accionistas con una participación directa superior a 5% en el capital de All Iron al 31 de diciembre de 2025 era el siguiente:

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

***** Datos notificados al Mercado.

7.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo a 31/12/2025	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 30/06/2026
Reserva legal	403.461	358.533	-	-	-	761.994
Reservas voluntarias	-	-	-	-	373.253	373.253
Otras reservas	(1.249.930)	-	(8.320)	-	(364.248)	(1.622.498)
Reservas de sociedades consolidadas	360.997	4.550.307	-	-	2.048.960	6.960.264
Resultados de ejercicios anteriores	47.200.254	34.612.389	-	-	-	81.812.643
TOTAL	**46.714.782**	**39.521.229**	**(8.320)**	**-**	**2.057.965**	**88.285.656**

(Euros)	Saldo a 31/12/2024	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 31/12/2025
Reserva legal	153.951	249.510	-	-	-	403.461
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	(1.015.357)	-	**(244.155)**	-	9.580	(1.249.930)
Reservas de sociedades consolidadas	1.025.648	-	-	-	(664.651)	360.997
Resultados de ejercicios anteriores	37.336.661	11.716.574	-	-	(1.852.981)	47.200.254
TOTAL	**37.500.903**	**11.966.084**	**(244.155)**	**-**	(2.508.052)	**46.714.782**

Reserva legal

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

7.3 Acciones propias

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

- Valores objeto de contrato: Acciones ordinarias de All Iron RE I SOCIMI, S.A., admitidas a negociación oficial en el Mercado Alternativo Bursátil.

- Duración del contrato: indefinida. No obstante, las partes tienen la facultad de resolver anticipadamente el contrato mediante una comunicación por escrito a la otra parte con una antelación mínima de 30 días.

- Fondos destinados a la cuenta de liquidez: el equivalente a 100.000 euros en acciones de la Sociedad, conforme al precio de 10 euros por acción fijado; y 100.000 euros en efectivo.

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

A 30 de junio de 2026, la Sociedad posee 4.881 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 69.410 euros (4.230 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 45.211 euros a 31 de diciembre de 2025). El resultado de las operaciones en cartera a 30 de junio de 2026 ha supuesto un impacto positivo en reservas de 7.672 euros (33.115 euros positivos en el ejercicio de 2025).

7.4 Diferencias de conversión

La variación de las diferencias de conversión en el ejercicio 2026 con respecto al anterior ejercicio corresponde a la fluctuación del tipo de cambio del forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente All Iron Hungary), al convertir a moneda de presentación de la Sociedad Dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo que ostenta la sociedad dependiente (Nota 5).

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito (Nota 8.1)		Derivados y otros		Total	
(Euros)	**30/06/2026**	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	133.464.154	117.385.551	-	-	133.464.154	117.385.551
Pasivos por instrumentos de cobertura	-	-	1.442.793	-	1.442.793	-
Fianzas	-	-	103.320	144.385	103.320	144.385
	133.464.154	117.385.551	1.546.113	144.385	135.010.267	117.529.936
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	1.248.066	6.483.865	7.499.394	7.362.178	8.747.460	13.846.043
	1.248.066	6.483.865	7.499.394	7.362.178	8.747.460	13.846.043
TOTAL	**134.712.219**	**123.869.416**	**9.045.507**	**7.506.563**	**143.757.726**	**131.375.979**

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

(Euros)	**Nota**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	8.1	133.464.154	117.385.551
Pasivos por instrumentos de cobertura	8.2	1.442.793	
Otros pasivos financieros	8.2	103.320	144.385
		135.010.267	117.529.936
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	8.1	1.248.066	6.483.865
Otros pasivos financieros	8.2	3.251.094	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.3	4.248.300	7.362.178
		8.747.460	13.846.043
TOTAL		**143.757.726**	**131.375.979**

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

8.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Importe pendiente de pago				Gastos financieros devengados	
(Euros)	30/06/2026	31/12/2025	Vencimiento	Tipo de interés	30/06/2026	31/12/2025
Préstamos:						
Banco Santander	-	21.872.301	05/09/2031	2,45%	171.561	422.295
Banco Santander	-	7.006.265	23/06/2029	Euribor + 2,25%	81.295	335.691
Banco Santander	-	-	25/04/2025	1,50%	-	532
Banco Santander	-	193.330	10/09/2026	1,90%	576	6.290
Caja Laboral	-	735.652	24/12/2035	1,50%	1.895	11.574
Caja Laboral	-	1.021.739	24/12/2035	1,50%	4.974	15.855
Caja Laboral	-	-	26/10/2035	1,70%	-	33.917
Caja Laboral	-	1.967.613	21/04/2036	1,50%	8.648	30.950
Kutxabank	-	1.967.616	21/04/2036	1,50%	6.496	30.527
Banco Santander	-	7.454.264	03/06/2030	2,00%	1.615	196.620
Bankinter	-	6.496.063	29/03/2036	Euribor + 2,00%	84.229	270.156
Abanca-Bankoa	-	-	30/09/2036	1,50%	-	24.881
Caja Rural de Navarra	-	2.539.769	14/11/2036	1,50%	10.816	39.841
Caja Laboral	-	4.826.164	04/02/2037	1,50%	20.674	74.736
Kutxabank	-	4.794.597	04/02/2037	1,50%	20.626	74.223
Kutxabank	-	3.177.368	11/02/2037	1,50%	13.686	49.219
Caixabank	-	7.228.320	28/08/2032	1,50%	31.683	109.430
Abanca-Bankoa	-	2.612.701	01/09/2037	1,75%	12.249	46.357
BBVA	-	5.568.105	27/01/2029	Euribor + 1,50%	83.832	219.265
Caja Laboral	-	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,30%	86.098	323.724
Kutxabank	-	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,30%	87.828	325.700
BBVA	-	5.250.000	27/09/2037	Euribor + 1,50%	60.017	230.678
Caja laboral	-	2.210.500	30/01/2038	Euribor + 1,75%	26.174	24.956
Kutxabank	-	2.200.000	30/01/2038	Euribor + 1,75%	36.375	24.554
BBVA	-	10.000.000	20/01/2040	Euribor + 1,50%	88.008	333.300
Abanca-Bankoa	-	10.000.000	20/01/2040	Euribor + 1,50%	119.563	332.284
Sindicado	140.000.000	-	16/04/2031	Euribor + 1,60%	1.169.442	-
Intereses y otros	**1.248.066**	**201.538**				
Gastos de formalización	**(6.535.846)**	**(1.954.489)**				
Total	**134.712.220**	**123.869.416**			**2.228.343**	**3.587.555**

Con fecha 16 de abril de 2026, el Grupo suscribió un nuevo contrato de financiación sindicada a largo plazo por un importe total máximo de 200.000.000 euros. El sindicato bancario se encuentra participado por las siguientes entidades de crédito: Banco Santander, Kutxabank, BBVA, Laboral Kutxa, CaixaBank, Abanca Bankoa, Bankinter y Banca March.

Esta nueva financiación se encuentra estructurada en tres tramos diferenciados en base a su finalidad:

- Tramo A: Tramo destinado a la cancelación íntegra de la deuda bilateral preexistente, al abono de los costes y comisiones asociados a la propia operación de estructuración, y a la dotación de liquidez para cubrir las necesidades operativas a corto plazo.

- Tramo B: Tramo de disposición destinado de forma exclusiva a la financiación de CAPEX de los activos existentes a fecha de firma.

- Tramo C: Tramo destinado a financiar la estrategia de crecimiento del Grupo mediante

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

la adquisición de nuevos activos.

El préstamo establece un plazo de vencimiento de 5 años desde la fecha de firma. El perfil de amortización acordado para la totalidad de los tramos es bullet al 100%, por lo que la devolución íntegra del principal dispuesto se realizará en un único pago a la fecha de vencimiento final del contrato.

Garantías y obligaciones financieras

El préstamo sindicado cuenta con garantía hipotecaria sobre inmuebles del Grupo.

Asimismo, el contrato establece el cumplimiento de las siguientes obligaciones financieras, que se miden semestralmente a 30 de junio y 31 de diciembre de cada año:

- Ratio de endeudamiento (LTV): la deuda financiera viva no podrá superar el 60% del valor de tasación de los inmuebles.

- Ratio de cobertura de intereses: no inferior a 1,25 veces.

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
2026	-	6.532.954
2027	-	18.554.477
2028	-	9.111.827
2029	-	13.547.957
2030	-	8.753.468
> 2030	140.000.000	69.121.685
	140.000.000	**125.622.368**

8.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	103.320	144.385
Pasivos por derivados financieros	1.442.793	-
Total	**1.546.113**	**144.385**
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	3.251.094	-
Total	**3.251.094**	**-**

En relación con el contrato de financiación sindicada suscrito el 16 de abril de 2026, el Grupo ha contratado un instrumento financiero derivado sobre tipos de interés por un importe nominal de hasta 144,1 millones de euros. La finalidad de esta operación es mitigar el riesgo de variaciones en los tipos de interés de mercado asociados a los flujos de efectivo futuros de la deuda. Las variaciones en el valor razonable del derivado se han reconocido directamente en el Patrimonio Neto al haber calificado el instrumento como cobertura eficaz de flujos de efectivo.

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo, al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

2025, se incluyen las fianzas recibidas de los arrendatarios correspondientes al arrendamiento de los activos en operación.

"Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye el dividendo activo a cuenta a cargo del resultado del ejercicio de 2025 por importe de 3.226.793 € (ver nota 9.2).

8.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Proveedores y otros acreedores	4.248.300	7.362.178
TOTAL	**4.248.300**	**7.362.178**

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 se incluyen, principalmente, deudas por el desarrollo de las obras de reforma correspondientes a varios activos.

8.4 Litigios y reclamaciones

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen litigios, reclamaciones ni procedimientos judiciales o administrativos en curso contra las sociedades del Grupo de los que los Administradores de la Sociedad Dominante estimen que puedan derivarse pasivos significativos. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se ha liquidado ningún litigio.

9. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	5.113
IVA	1.053.807	1.145.511
Retenciones	-	7.104
Total	**1.059.282**	**1.158.090**
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IS	(370)	(389.724)
IVA	-	(22.008)
Retenciones	(401.966)	(7.958)
Seguridad Social	(13.659)	(15.197)
Total	**(415.996)**	**(434.888)**
Neto	**643.286**	**723.202**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de All Iron RE I Socimi, S.A., así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

9.1 Activos y pasivos por impuesto diferido

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

		Variaciones reflejadas en			
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado	Combinación de negocios	Saldo final
30/06/2026					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	**362**	**-**	**-**	**-**	**362**
31/12/2025					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	**362**	**-**	**-**	**-**	**362**

El montante de las bases imponibles negativas no es significativo a 30 de junio de 2026.

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

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

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

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

Tal y como se expone en la nota 1.1 de la presente memoria All Iron RE I Socimi se acogió al régimen de Socimi con fecha efecto desde el 1 de enero de 2018, mientras que Dwow Hostelier se acogió a este régimen con fecha efecto a partir del 1 de enero de 2019.

A 30 de junio de 2026 All Iron RE I Socimi no dispone de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de Socimi.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

A 30 de junio de 2026 Dwow Hostelier posee las siguientes reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2017.

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

	Reservas (Euros)			
Sociedad	**Prima de emisión**	**Reserva legal**	**Reservas voluntarias**	**Total**
All Iron RE I Socimi, S.A.	**-**	**761.994**	**-**	**761.994**
tipo 0%	-	*761.994*	-	*761.994*
tipo 15%	-	-	-	-
tipo 19%	-	-	-	-
tipo general	-	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.	**-**	**562.148**	**2.545.147**	**3.107.295**
tipo 0%	-	*445.333*	*1.493.816*	*1.939.149*
tipo 15%	-	-	-	-
tipo 19%	-	-	-	-
tipo general	-	*116.815*	1.051.331	*1.168.146*

Las reservas de All Iron RE I Socimi procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2018 por importe de 2.193 euros.

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2022 por importe de 15.870 euros.

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2023 por importe de 135.888 euros.

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2024 por importe de 249.510 euros.

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2025 por importe de 358.533 euros.

Las reservas de Dwow Hostelier procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2019 por importe de 25.576 euros.

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2020 por importe de 5.237 euros.

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2021 por importe de 3.326 euros.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2022 por importe de 3.451 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2023 por importe de 23.363 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2024 por importe de 32.442 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2025 por importe de 3.013.901 euros.

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

	Dividendos (Euros)			
Sociedad	**Tipo 0%**	**Tipo 10%**	**Tipo 15%**	**Tipo general**
All Iron RE I Socimi, S.A.	**3.251.575**	**-**	**-**	**-**
Ejercicio 2019 con cargo a resultado 2018	19.740	-	-	-
Ejercicio 2020 con cargo a resultado 2019	-	-	-	-
Ejercicio 2021 con cargo a resultado 2020	-	-	-	-
Ejercicio 2022 con cargo a resultado 2021	-	-	-	-
Ejercicio 2023 con cargo a resultado 2022	142.828	-	-	-
Ejercicio 2024 con cargo a resultado 2023	843.417	-	-	-
Ejercicio 2025 con cargo a resultado 2024	2.245.589	-	-	-
Ejercicio 2026 con cargo a resultado 2025	-			
Dwow Hostelier, S.L.	**2.514.188**	**-**	**-**	**-**
Ejercicio 2019 con cargo a resultado 2018	-	-	-	-
Ejercicio 2020 con cargo a resultado 2019	230.181	-	-	-
Ejercicio 2021 con cargo a resultado 2020	47.136	-	-	-
Ejercicio 2022 con cargo a resultado 2021	29.929	-	-	-
Ejercicio 2023 con cargo a resultado 2022	31.063	-	-	-
Ejercicio 2024 con cargo a resultado 2023	210.264	-	-	-
Ejercicio 2025 con cargo a resultado 2024	291.974	-	-	-
Ejercicio 2026 con cargo a resultado 2025	1.673.641	-	-	-

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 13 de hechos posteriores, con fecha 16 de julio de 2026 la Sociedad Dominante, All Iron RE I Socimi, S.A., ha distribuido un dividendo por importe de 3.226.793 euros con cargo al resultado del ejercicio 2025.

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

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

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

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2019 con cargo al resultado de 2018 de All Iron RE I Socimi se aprobó por parte de la Junta General

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

Ordinaria de Accionistas el 27 de junio de 2019.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2023 con cargo al resultado de 2022 y prima de emisión de All Iron RE I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 21 de junio de 2023.

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2024 con cargo al resultado de 2023 de All Iron RE I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 25 de junio de 2024.

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2025 con cargo al resultado de 2024 de All Iron RE I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 17 de junio de 2025.

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2026 con cargo al resultado de 2025 de All Iron RE I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 23 de junio de 2026.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido por Dwow en el ejercicio 2020 con cargo a resultados del ejercicio 2019 se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2020.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio 2021 con cargo al resultado de 2020 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 31 de mayo de 2021.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2022 con cargo al resultado de 2021 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2022.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2023 con cargo al resultado de 2022 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2023.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2024 con cargo al resultado de 2023 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2024.

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2025 con cargo al resultado de 2024 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2025.

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2026 con cargo al resultado de 2025 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 18 de mayo de 2026.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Fecha adquisición	Fecha incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección
28/11/2018	28/11/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Aparthotel Vitoria Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria
05/09/2019	05/09/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Valencia Avenida del Oeste	Avenida del Oeste 48, Valencia
11/11/2019	11/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos Alameda de Recalde (*)	Alameda de recalde 1, Bilbao
17/02/2020	17/02/2020	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos Bilbao Vitoria Gasteiz (*)	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao
28/02/2019	28/02/2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Koisi Hostel (*)	Paseo Heriz 38, San Sebastián
21/11/2019	21/11/2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Edificio Córdoba (*)	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba
29/03/2021	29/03/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla Albareda	Calle Albareda 18, Sevilla
21/04/2021	21/04/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Bilbao Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao
29/06/2021	29/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Pamplona Yamaguchi	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona
08/07/2021	08/07/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Alicante Gerona	C/ Gerona 2, Alicante
03/06/2021	03/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona Sant Antoni	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona
12/08/2021	12/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid José Abascal	Calle Jose Abascal 8, Madrid
27/08/2021	27/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos Málaga Granada	Calle Granada 76, Málaga
08/11/2021	08/11/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Plaza del Siglo	Plaza del Siglo 3, Málaga
18/03/2022	18/03/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla San Jacinto	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla
29/06/2022	29/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Beatas	Calle Beatas 47, Málaga
07/10/2022	07/10/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Alcántara	Calle Alcántara 25, Madrid
28/02/2025	28/02/2025	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona Sancho de Ávila	Sancho de Ávila 32, Barcelona
28/04/2026	28/04/2026	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Pío XII	Avenida de Pío XII, 34, Madrid

(*) Activos vendidos

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

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

Los estatutos de All Iron Hungary se han modificado para reflejar su condición como Activo no apto para el régimen de sub-SOCMI.

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

Todos los activos indicados en los apartados “f” y “g” computan dentro del 80% a que

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley, exceptuando el activo situado en la calle Almagro de Madrid y en la calle Beatas de Málaga.

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

A 30 de junio de 2026 y en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado en este epígrafe a 30 de junio de 2026 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 4.917.277 euros (4.491.109 euros a 30 de junio de 2025).

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

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
España:	4.917.277	4.491.109
Internacional:	-	-
TOTAL	**4.917.277**	**4.491.109**

10.2 Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Sueldos y salarios	149.430	183.433
Seguridad Social a cargo de la empresa	49.728	67.623
Seguros de Empleados	2.459	
TOTAL	**201.617**	**251.055**

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
30.06.2026					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	1	1	1	-
Resto de empleados	2	4	6	6	-
TOTAL	**2**	**5**	**7**	**7**	**-**
31.12.2025					
Consejero delegado	-	-	-	-	-
Resto de Equipo Directivo	-	-	-	-	-
Directores de departamento	-	1	1	1	-
Resto de empleados	2	4	6	7	-
TOTAL	**2**	**5**	**7**	**8**	**-**

10.3 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Arrendamientos y cánones	1.224	5.843
Reparaciones y conservación	58.689	42.543
Servicios de profesionales independientes	258.581	246.579
Primas de seguros	48.114	26.692
Servicios bancarios y similares	1.776	(540)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	19.370	16.200
Suministros	11.097	4.898
Otros servicios	975.898	882.833
TOTAL	**1.374.749**	**1.225.048**

10.4 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 8.1)	2.226.597	1.694.701
Intereses de préstamos convertibles		
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	(1.019.947)	(875.645)
Otros gastos financieros	2.269.284	5.259
TOTAL	**3.475.934**	**824.315**

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

11.1 Entidades vinculadas

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2026 y 2025 así como hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
Líbere Hospitality, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Heriz, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Gasteiz 45, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Bilbao, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Madrid, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Barcelona, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Andalucía, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Pamplona, S.L.	Otras partes vinculadas

11.2 Transacciones con partes vinculadas

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

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Ingresos		Gastos		Neto	
(Euros)	**30/06/2026**	**30/06/2025**	**30/06/2026**	**30/06/2025**	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Contrato de operación de activos	4.386.827	3.762.113	-	-	4.386.827	3.762.113
Contrato de gestión	-	-	-	-	-	-
Contrato de construcción	-	-	-	-	-	-
Otras transacciones	-	-	(7.434)	(868)	(7.434)	(868)
TOTAL	**4.386.827**	**3.762.113**	**(7.434)**	**(868)**	**4.379.393**	**3.761.245**

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

	Entidades vinculadas a consejeros	
(Euros)	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	674.902	1.302.156
Acreedores varios	-	-
Neto	**674.902**	**1.302.156**

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

11.3 Administradores y alta dirección

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

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 5 personas jurídicas (4 hombres y 1 mujer) y 5 personas físicas (5 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2026 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han devengado remuneraciones a los Consejeros por dietas de asistencia a reuniones por valor de 70.538 euros. En el ejercicio 2025 se devengaron remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 121.500 euros.

Al 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre 2025 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre 2025 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.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil para sus Administradores y directivos (D&O) que garantiza la cobertura de los mismos en el ejercicio de sus funciones. El importe de la prima satisfecha durante el ejercicio 2026 ha ascendido a 32.445 euros (19.644 euros en el ejercicio 2025).

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

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

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

12. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

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

- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2026 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 6 millones de euros (fondo de maniobra positivo de 2,8 millones de euros al 31 de diciembre de 2025), siendo la tesorería de 8,1 millones de euros (13,2 millones de euros al 31 de diciembre de 2025), por lo que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: a 30 de junio de 2026, el Grupo tiene un único préstamo con entidades de crédito a tipo variable (Euribor). Para limitar este riesgo, ha contratado un swap que fija el tipo de interés del 85% del préstamo (véase Nota 8.2). A 31 de diciembre de 2025, el 58% de la deuda era a tipo fijo. Por ello, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 16 de julio de 2026 se procedió al reparto del dividendo aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el pasado 23 de junio de 2026, por un importe total de 3.226.793 euros, con cargo a los beneficios del ejercicio 2025.

El 8 de octubre de 2026 se cumplió la condición suspensiva del contrato de la venta del activo de Málaga Beatas, formalizándose así la desinversión del edificio.

Con fecha 7 de octubre de 2026 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

ley 29/2026, de 6 de octubre, que introduce determinadas modificaciones en el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI. Entre ellas, se modifica el gravamen especial aplicable a determinados beneficios no distribuidos derivados de la actividad de arrendamiento o cesión de uso de inmuebles de uso residencial, estableciéndose un tipo del 25%, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026. La Sociedad ha analizado los efectos derivados de esta modificación normativa, no suponiendo un impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Declaración de responsabilidad de los administradores sobre los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los miembros del Consejo de Administración de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A., en cumplimiento de la normativa mercantil aplicable y de las exigencias de información contenidas en la Circular 3/2020 de BME Growth sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación, declaran que, según su leal saber y entender:

1. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y en particular con la NIC 34 (Información Financiera Intermedia), ofrecen una imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de All Iron RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades incluidas en su perímetro de consolidación.

2. El Informe de Gestión Intermedio adjunto contiene un análisis fiel y fiel reflejo de la evolución de los negocios, los resultados y la posición del Grupo, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta en los seis meses restantes del ejercicio, así como la información requerida sobre las operaciones relevantes con partes vinculadas realizadas en el periodo.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Formulación de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al ejercicio semestral finalizado el 30 de junio de 2026

El Consejo de Administración de All Iron RE I SOCIMI, S.A., en su reunión celebrada el 22 de octubre de 2026, formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, que comprenden el estado de situación financiera, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, así como el informe de gestión intermedio consolidado, firmando a continuación 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 Hernández Juez
Secretario no consejero del Consejo

Firmado por:
10D7940D1DF243F...
D. Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:
937D7A9DE7B5444...
D. Jon Uriarte Uranga

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

Firmado por:
C5B2C44EE2F0436...
ODRE 2005, S.L.U.
PFR Dña. Silvia Gómez Asensio

Firmado por:
Fernando Martos
EA71E3BBA91E49F...
D. Fernando Miguel Martos Mackow

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

DocuSigned by:
Pedro Juan Iborra Vidal
13D23CFC9DF44E4...
GASSBONA 2006, S.L.
PFR D. Pedro Juan Iborra Vidal

Firmado por:
826638D5BE7D45F...
FASO SIGLO VEINTIUNO, S.L.
PFR D. Joan Fainé Garriga

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

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio semestral finalizado el 30 de junio de 2026

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio semestral finalizado el 30 de junio de 2026

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 30 de junio de 2026 (156 millones de euros a 31 de diciembre de 2025), 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 ostente el control de la compañía.

A fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados del ejercicio 2026, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 31,0 millones de euros (32,0 millones a 30 de junio de 2025) tanto debido a la mejora del rendimiento operativo de los inmuebles en operación y de la puesta en operación de nuevos inmuebles así como debido a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios. En este sentido, cabe destacar que durante el primer semestre de 2026 han entrado en explotación 4 activos: Sevilla Albareda, Málaga Plaza del Siglo, Alicante Gerona y Sevilla San Jacinto. Estos activos se unen a los inmuebles que ya se encontraba en explotación, aumentando la cartera en operación a un total de 11. Adicionalmente, en abril de 2026 All Iron RE I Socimi cerró la adquisición de un activo en Madrid, el cual se reformará para incorporarlo a la cartera de activos de apartamentos de uso turístico. El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento. Adicionalmente, durante el ejercicio de 2026 se ha llevado a cabo la desinversión de los activos de Bilbao Gasteiz y Bilbao Alameda de Recalde, los cuales se unen a la venta de los dos hostels, ubicados en San Sebastián y Córdoba, que tuvo lugar en 2025, y la del edificio de la calle Matilde Landa 22 de Madrid, culminada en 2023.

Durante el primer semestre de 2026, los ingresos de alojamiento obtenidos por parte de los operadores en los inmuebles arrendados por All Iron RE I Socimi, han experimentado un incremento del +8% respecto al mismo periodo del año anterior en términos comparables (*like for like*) y el GOP (*Gross Operating Profit*) obtenido en dichos inmuebles se ha incrementado un +7% interanual en términos comparables. Esta evolución positiva en la cifra de ventas ha estado impulsada principalmente por el aumento del ADR (tarifa media diaria), que se ha situado en 144 euros (un +8% frente al 8% del primer semestre de 2025). Dicho aumento responde a la combinación del buen comportamiento general de la demanda en las plazas donde opera el Grupo, una optimización de la gestión comercial y de precios, y el rendimiento propio de los activos en fase de *ramp-up*. La ocupación media se ha situado en el 83% (frente al 86% del periodo anterior), situando el RevPAR en 119,5 euros (un +4,2%). En términos de eficiencia, el margen GOP se ha mantenido estable en el 58% (frente al 60% del primer semestre de 2025), lo que ha permitido que el resultado operativo crezca en consonancia con el aumento de los ingresos. Asimismo, la puesta en carga de activos que se encontraban en construcción ha aportado a empujar el crecimiento en el periodo, si bien este incremento operativo se traducirá progresivamente en mayores ingresos por arrendamiento para All Iron RE I SOCIMI una vez vencidos los periodos de carencia correspondientes.

A 30 de junio de 2026 la cartera de activos inmobiliarios del Grupo se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 408 millones de euros (363 millones de euros a 31 de diciembre de 2025). Esto supone un incremento de 45 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.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

En términos de NAV, a 30 de junio de 2026 el Grupo se sitúa en un valor de 285,7 millones (18,37 por acción), lo cual supone un incremento de 26,3 millones en comparación con la cifra de 259,4 millones de 31 de diciembre de 2025 (16,68 por acción).

A fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados del ejercicio 2026, la cartera de All Iron RE I Socimi se compone de los siguientes activos:

- 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 30 de junio de 2026 se sitúa en 40,2 millones de euros (34,8 millones a 31 de diciembre de 2025).

- 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 30 de junio de 2026 se sitúa en 72,5 millones de euros (60,7 millones a 31 de diciembre de 2025).

- Calle Albareda, Sevilla: Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que fue adquirido en marzo de 2021. 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. Su explotación se inició en febrero de 2026. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de este edificio a 30 de junio de 2026 se sitúa en 22,6 millones de euros (21,9 millones a 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 30 de junio de 2026 se sitúa en 15,5 millones de euros (15,0 millones a 31 de diciembre de 2025).

- 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. Su explotación se inició en agosto de 2023. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. Asimismo, cabe destacar que el edificio cuenta con dos locales comerciales. El valor de este edificio a 30 de junio de 2026 se sitúa en 25,9 millones de euros (25,3 millones a 31 de diciembre de 2025).

- 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 30 de junio de 2026 se sitúa en 9,6 millones de euros (10,0 millones a 31 de diciembre de 2025).

- Calle Gerona, Alicante: Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que fue adquirido en julio de 2021. En el ejercicio de 2024 se obtuvo la licencia de construcción y se comenzó el proceso de rehabilitación del activo. Su explotación se

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

inició en mayo de 2026. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de este edificio a 30 de junio de 2026 se sitúa en 24,4 millones de euros (18,7 millones a 31 de diciembre de 2025).

- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que fue adquirido en agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble finalizó su fase de construcción y entró en operación en octubre de 2023. El inmueble se encuentra arrendado a Líbere Hospitality. Asimismo, cabe destacar que el edificio cuenta con dos locales comerciales. El valor de este edificio a 30 de junio de 2026 se sitúa en 31,1 millones de euros (30,0 millones a 31 de diciembre de 2025).

- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que fue adquirido en agosto de 2021. El inmueble se encuentra arrendado a Líbere Hospitality para la operación del mismo. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales. El valor de este edificio a 30 de junio de 2026 se sitúa en 11,0 millones de euros (11,2 millones a 31 de diciembre de 2025).

- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que fue adquirido en noviembre de 2021. Su explotación se inició en abril de 2026. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. Asimismo, cabe destacar que el inmueble cuenta con dos locales comerciales. El valor de este edificio a 30 de junio de 2026 se sitúa en 18,6 millones de euros (15,6 millones a 31 de diciembre de 2025).

- San Jacinto, Sevilla: Edificio de 2.594 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, 2 plantas adicionales y cubierta transitable. Su explotación se inició en junio de 2026. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de este edificio a 30 de junio de 2026 se sitúa en 14,9 millones de euros (10,4 millones a 31 de diciembre de 2025).

- Almagro, Madrid: El día 10 de junio de 2022, el Grupo formalizó la adquisición del inmueble situado en calle Almagro, 28, Madrid, por un importe de 2,7 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 998 metros cuadrados.

- Beatas, Málaga: Solar que cuenta con una fachada con Protección Arquitectónica, y que sólo conserva elementos estructurales verticales en estado semi-ruinoso. El inmueble contará con una superficie de 1.450 metros cuadrados tras las obras de acondicionamiento previstas, que quedarán distribuidos en sótano, planta baja, 2 plantas y ático. El valor de este solar a 30 de junio de 2026 se sitúa en 3,8 millones de euros (2,9 millones a 31 de diciembre de 2025). El 4 de marzo de 2026 se alcanzó un acuerdo para la desinversión del activo.

- 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 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 30 de junio de 2026 se sitúa en 53,4 millones de euros (50 millones a 31 de diciembre de 2025).

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

- 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, se encuentra arrendado a Líbere Hospitality. El valor de este edificio a 30 de junio de 2026 se sitúa en 51,2 millones de euros (47,2 millones a 31 de diciembre de 2025).

- Avenida de Pío XII, Madrid: El día 28 de abril de 2026 el Grupo formalizó la adquisición de un inmueble ubicado en el distrito de Chamartín de Madrid. El inmueble cuenta con una superficie construida de 1.829 m2. All Iron RE I Socimi tiene previsto llevar a cabo un proyecto de reposicionamiento para crear un complejo de apartamentos que contará con 33 *serviced apartments*, que serán arrendados y destinados tanto al sector turístico como al corporativo en formato de corta y media estancia.

Estructura financiera

Con fecha 16 de abril de 2026, el Grupo suscribió un nuevo contrato de financiación sindicada a largo plazo por un importe total máximo de 200.000.000 euros. El sindicato bancario se encuentra participado por las siguientes entidades de crédito: Banco Santander, Kutxabank, BBVA, Laboral Kutxa, CaixaBank, Abanca Bankoa, Bankinter y Banca March.

Esta nueva financiación se encuentra estructurada en tres tramos diferenciados en base a su finalidad:

- Tramo A: Tramo destinado a la cancelación íntegra de la deuda bilateral preexistente, al abono de los costes y comisiones asociados a la propia operación de estructuración, y a la dotación de liquidez para cubrir las necesidades operativas a corto plazo.
- Tramo B: Tramo de disposición destinado de forma exclusiva a la financiación de CAPEX de los activos existentes a fecha de firma.
- Tramo C: Tramo destinado a financiar la estrategia de crecimiento del Grupo mediante la adquisición de nuevos activos.

El préstamo establece un plazo de vencimiento de 5 años desde la fecha de firma. El perfil de amortización acordado para la totalidad de los tramos es bullet al 100%, por lo que la devolución íntegra del principal dispuesto se realizará en un único pago a la fecha de vencimiento final del contrato.

En relación con el préstamo sindicado suscrito el 16 de abril de 2026, el Grupo ha contratado un instrumento derivado de tipo de interés por un importe nominal que alcanzará hasta los 144,1 millones de euros, a medida que se ejecuten los tramos de incremento de nominal acordados en el contrato de financiación. La contratación de este derivado permite mitigar la exposición a las fluctuaciones del Euribor en el tramo de deuda variable, asegurando una mayor visibilidad y estabilidad en el servicio de la deuda y protegiendo los flujos de caja operativos del Grupo sin comprometer su flexibilidad financiera.

A 30 de junio de 2026, la ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (LTV) se sitúa en 31% (30% al 31 de diciembre de 2025), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

Principales riesgos y perspectivas para el segundo semestre de 2026

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

- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2026 la Compañía tiene un fondo de maniobra positivo de 6 millones de euros (fondo de maniobra positivo de 2,8 millones de euros al 31 de diciembre de 2025), siendo la tesorería de 8,1 millones de euros (13,2 millones de euros al 31 de diciembre de 2025), por lo que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: a 30 de junio de 2026, el Grupo tiene un único préstamo con entidades de crédito a tipo variable (Euribor). Para limitar este riesgo, ha contratado un swap que fija el tipo de interés del 85% del préstamo (véase Nota 8.2). A 31 de diciembre de 2025, el 58% de la deuda era a tipo fijo. Por ello, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

De cara a la segunda mitad del ejercicio 2026, el Grupo prevé consolidar la tendencia favorable observada durante el primer semestre, manteniendo un sólido rendimiento operativo en el conjunto de sus activos en explotación. En el área de desarrollo, el esfuerzo gestor se concentrará en el avance de los tres inmuebles actualmente en fase de construcción, situando la prioridad operativa en culminar los trabajos de adaptación del activo de Valencia para proceder a su entrada en funcionamiento antes del cierre del año. Finalmente, en términos de crecimiento e inversión inorgánica, el Grupo prevé impulsar su estrategia de expansión apoyándose en la disponibilidad del tramo de adquisiciones de la nueva financiación sindicada, lo que le permitirá continuar explorando activamente oportunidades de mercado para incorporar activos de valor añadido que complementen y refuercen la cartera existente.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados del ejercicio 2026.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

Acciones propias

A 30 de junio de 2026, la Sociedad posee 4.881 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 69.410 euros (4.230 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 45.211 euros a 31 de diciembre de 2025). El resultado de las operaciones en cartera a 30 de junio de 2026 ha supuesto un impacto positivo en reservas de 7.672 euros (33.115 euros positivos en el ejercicio de 2025).

Hechos posteriores

El 16 de julio de 2026 se procedió al reparto del dividendo aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el pasado 23 de junio de 2026, por un importe total de 3.226.793 euros, con cargo a los beneficios del ejercicio 2025.

El 8 de octubre de 2026 se cumplió la condición suspensiva del contrato de la venta del activo de Málaga Beatas, formalizándose así la desinversión del edificio.

Con fecha 7 de octubre de 2026 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, que introduce determinadas modificaciones en el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI. Entre ellas, se modifica el gravamen especial aplicable a determinados beneficios no distribuidos derivados de la actividad de arrendamiento o cesión de uso de inmuebles de uso residencial, estableciéndose un tipo del 25%, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026. La Sociedad ha analizado los efectos derivados de esta modificación normativa, no suponiendo un impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Información financiera de carácter individual (Balance intermedio y Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia) correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Estado de situación financiera resumido individual al 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2026 (*)	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE	**303.557.742**	**291.722.716**
Inmovilizado material	**-**	**-**
Inversiones inmobiliarias	**287.660.788**	**275.859.197**
Terrenos	134.735.255	135.385.255
Construcciones	124.746.457	51.400.163
Construcciones en curso	28.179.077	89.073.779
Anticipo de inversiones inmobiliarias		
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	**15.680.497**	**15.680.617**
Instrumentos de patrimonio	15.680.497	15.680.617
Inversiones financieras a largo plazo	**216.094**	**182.539**
Otros activos financieros	216.094	182.539
Activos por impuesto diferido	**362**	**362**
ACTIVO CORRIENTE	**10.512.586**	**11.417.744**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**2.842.020**	**-**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**3.146.273**	**3.750.799**
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.094.577	2.588.928
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	-
Deudores varios	1.495	6.865
Otros créditos con las administraciones públicas	1.050.200	1.155.006
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	**3.735.610**	**3.662.677**
Créditos a empresas del grupo	3.735.610	3.662.677
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**788.683**	**4.004.268**
Tesorería	788.683	4.004.268
TOTAL ACTIVO	**314.070.328**	**303.140.460**
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO	**170.325.647**	**171.982.764**
FONDOS PROPIOS	**171.768.440**	**171.982.764**
Capital	**155.532.230**	**155.532.230**
Capital escriturado	155.532.230	155.532.230
Prima de emisión	**16.110.877**	**16.110.877**
Reservas	**(487.250)**	**(845.134)**
Reserva legal	761.994	403.462
Otras reservas	(1.249.244)	(1.248.597)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	**(69.410)**	**(45.211)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**(2.355.323)**	**(2.355.323)**
Resultado del ejercicio	**3.037.316**	**3.585.325**
Operaciones de cobertura	**(1.442.793)**	**-**
PASIVO NO CORRIENTE	**135.010.267**	**117.529.936**
Deudas a largo plazo	**133.567.474**	**117.529.936**
Deudas con entidades de crédito	133.464.154	117.385.551
Otros pasivos financieros	103.320	144.385
Pasivos por instrumentos de cobertura	1.442.793	-
PASIVO CORRIENTE	**8.734.414**	**13.627.760**
Deudas a corto plazo	**4.499.160**	**6.483.448**
Deudas con entidades de crédito	1.248.066	6.483.448
Otros pasivos financieros	3.251.094	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**4.235.254**	**7.144.313**
Proveedores	710.721	947.751
Acreedores varios	3.498.304	6.173.403
Otras deudas con las Administraciones Públicas	26.229	23.158
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**314.070.328**	**303.140.460**

(*) Saldos no auditados

Docusign Envelope ID: B6998D46-8C92-8660-80F6-32DAA1539E63

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

Cuenta de resultados resumida individual correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresada en euros)

	30/06/2026 (*)	30/06/2025 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	**4.902.943**	**4.285.990**
Prestación de servicios	4.902.943	4.285.990
Trabajos realizados por la empresa para su activo	**-**	**1.352.576**
Gastos de personal	**(201.617)**	**(251.055)**
Otros gastos de explotación	**(1.570.676)**	**(2.680.928)**
Servicios exteriores	(1.352.369)	(2.363.034)
Tributos	(218.308)	(317.894)
Pérdidas y variación de provisiones por operaciones continuadas	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	**2.512.077**	**-**
Amortización del inmovilizado	**(879.559)**	**(633.803)**
Otros Resultados	**(6.777)**	**(3.261)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**4.756.391**	**2.069.519**
Ingresos financieros	**1.756.859**	**436.779**
Por deudas con terceros	9.970	39.702
Por deudas con empresas del grupo	73.248	105.103
Por participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	1.673.641	291.974
Gastos financieros	**(3.475.934)**	**(785.926)**
Por deudas con terceros	(2.226.597)	(1.848.799)
Por deudas con empresas del grupo	-	-
Incorporación a las inversiones inmobiliarias de gastos financieros	1.019.947	1.062.873
Otros Gastos financieros	(2.269.284)	-
Amortización de Gastos de Formalización	(2.183.046)	-
Otros Gastos Financieros	(86.238)	-
Diferencias de cambio	**-**	**40.951**
RESULTADO FINANCIERO	**(1.719.075)**	**(308.196)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**3.037.316**	**1.761.323**
Impuesto sobre beneficios	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**3.037.316**	**1.761.323**

(*) Saldos no auditados