

A BME GROWTH

Madrid, 17 de enero de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME GROWTH”), ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

Otra información relevante

RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS DE LOS PRIMEROS NUEVES MESES DE 2024.

La Sociedad publica hoy día 17 de enero de 2025 los resultados operativos y financieros de los primeros nueve meses de 2024, mostrando las principales métricas registradas.

- Se adjunta la presentación corporativa con los resultados de los primeros nueve meses de 2024 de la Sociedad, que también ha sido publicada, simultáneamente, en la web corporativa www.allironresocimi.es.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

Asier Hernández Juez

Secretario no-consejero del Consejo de Administración de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

TO BME GROWTH

Madrid, 17th January 2025

In accordance with article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 on market abuse, and article 227 of Law 6/2023, of March 17, on Securities Markets and Investment Services, and corresponding provisions, as well as in Circular 3/2020 of the BME Growth segment of BME MTF Equity (“BME GROWTH”), ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (the “Company”) informs the Market of the following information:

Other Relevant Information

OPERATIONAL AND FINANCIAL RESULTS FOR THE FIRST NINE MONTHS OF 2024.

The Company publishes today, January 17th 2025, the operational and financial results for the first nine months of 2024, including the key metrics.

- Attached is the corporate presentation with the results for the first nine months of 2024 of the Company, which has also been published, simultaneously, on the corporate website www.allironresocimi.es.

In compliance with Circular 3/2020 of BME MTF Equity, it is expressly stated that the information provided herein has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors.

Sincerely,

D. Ander Michelena Llorente
Secretary of ALL IRON RE I SOCIMI, S.A Board of Directors

ALL IRON

RE I S O C I M I

Actualización de resultados de 9M 2024
All Iron RE I Socimi

Enero de 2025

Una cartera de activos en ubicaciones prime



c.937⁽²⁾
unidades



19
inmuebles



c.€304m⁽³⁾
GAV



c.73.953m²
superf. construida



c.2,7⁽⁵⁾
años desde
rehabilitación



**Ubicaciones
urbanas
premium**

Activos en operación

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Certif. BREEAM ⁽⁴⁾
Vitoria	1	10.664	120 apart.	Retail c.1.000m2/parking 57ud.	link	n.a.
Bilbao	3	3.431	9+9+45 apart.	Retail c.100m2	link1/link2/link3	
S.Sebastián	1	1.048	27 hab. Hostel	Área F&B	Link	n.a.
Málaga	1	1.313	20 apart.	Área F&B c.150m2	Link	n.a.
Córdoba	1	1.433	24 hab. Hostel	Área F&B	Link	n.a.
Pamplona	1	2.071	34 apart.	Parking 10ud.	Link	n.a.
Barcelona	1	2.770	38 apart.	Retail 320m2	Link	
Madrid	1	3.894	48 apart.	Retail c.560m2	Link	

Activos en construcción

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura ⁽¹⁾	Certif. BREEAM
Sevilla	1	3.758	47 apart.	Parking y área F&B	link	2025	
Valencia	1	13.680	144 apart.	Retail c.1.000m2/ofic. c.2.000m2	link	2025	
Málaga	1	2.159	20 apart.	Área F&B c.500m2	link	2025	
Sevilla	1	2.594	54 apart.	Piscina y zona chill out	link	2025	
Alicante	1	3.650	61 apart.	-	link	2025	

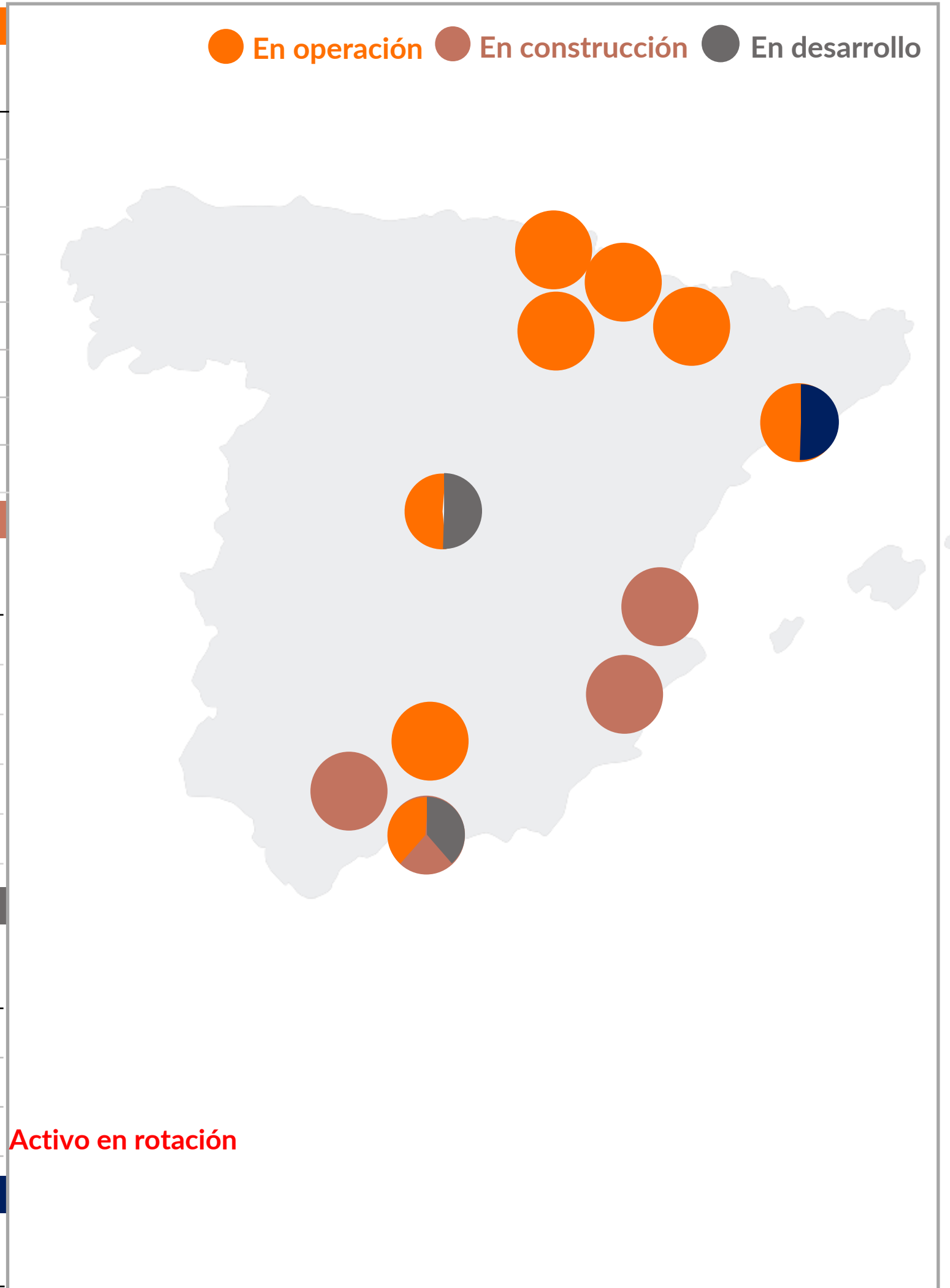
Activos en desarrollo

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura ⁽¹⁾	Certif. BREEAM ⁽⁴⁾
Madrid	1	12.000	120 apart.	-	link	2026	
Málaga	1	1.450	20 apart.	-	link	2026	
Madrid	1	998	17 apart.	-	link	n.a.	n.a.

Activos en compra

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Cierre	Certif. BREEAM ⁽⁴⁾
Barcelona	1	8.000	97 apart.	-	link	2025	

● En operación ● En construcción ● En desarrollo



(1) Fecha esperada de apertura

(2) Equivalente a c.886 apartamentos y c.51 habitaciones de *hostel* con c.270 camas; excluye el activo en arras de Madrid Almagro (17 apartamentos). Excluye la participación del 50% en Budapest e incluye la compra de Barcelona por €35m

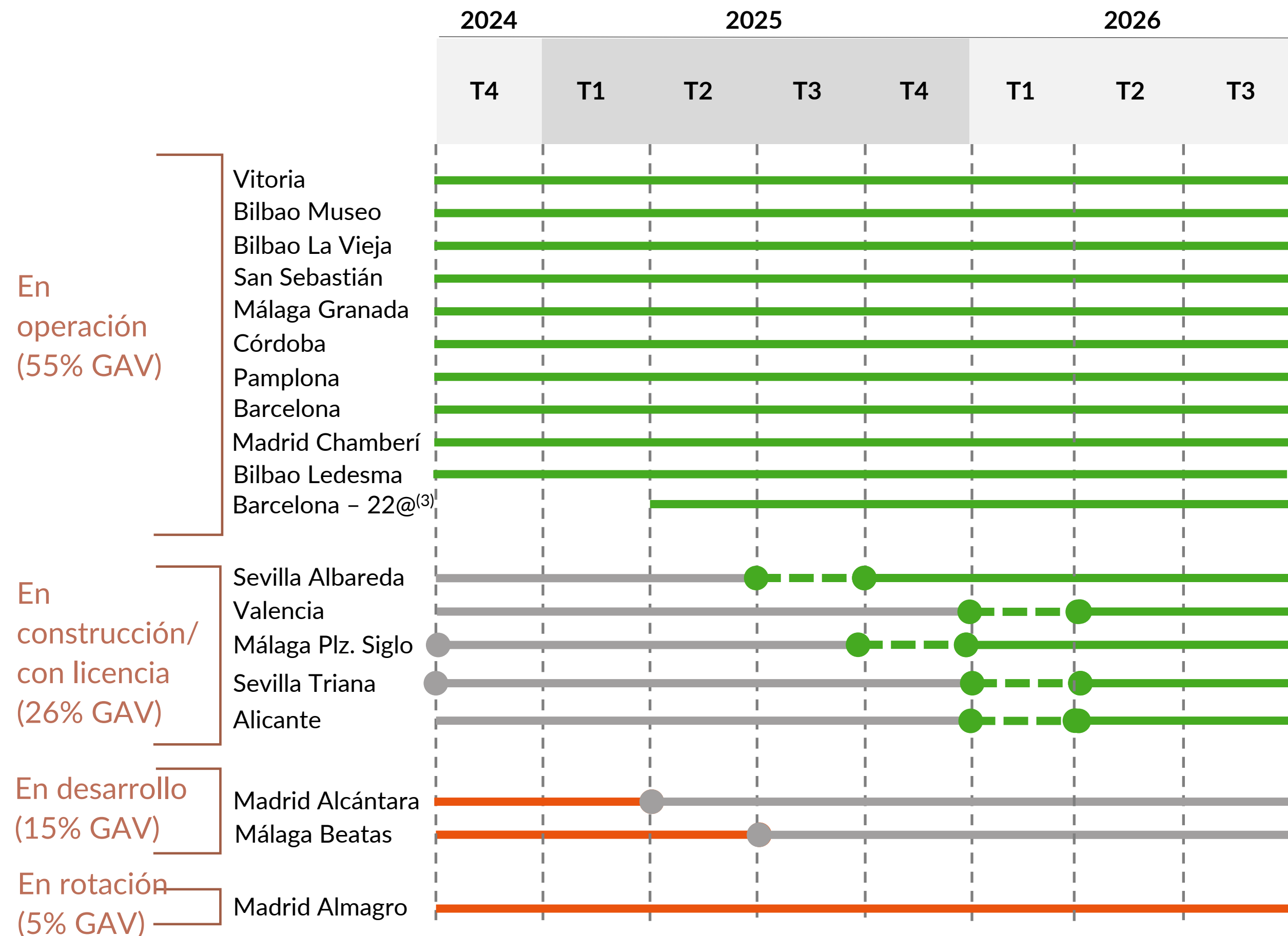
(3) Dato a 30 de junio de 2024, incluyendo la compra del activo de Barcelona actualmente en proceso. Excluye €4,5m asociados a la venta de Budapest

(4) Certificado obtenido o en proceso de obtenerlo. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) es un sistema para evaluar el desempeño medioambiental de los edificios. BREEAM evalúa tanto la sostenibilidad del edificio en la etapa de diseño (elegible para un certificado provisional) como una vez entra en operación (elegible para un certificado final)

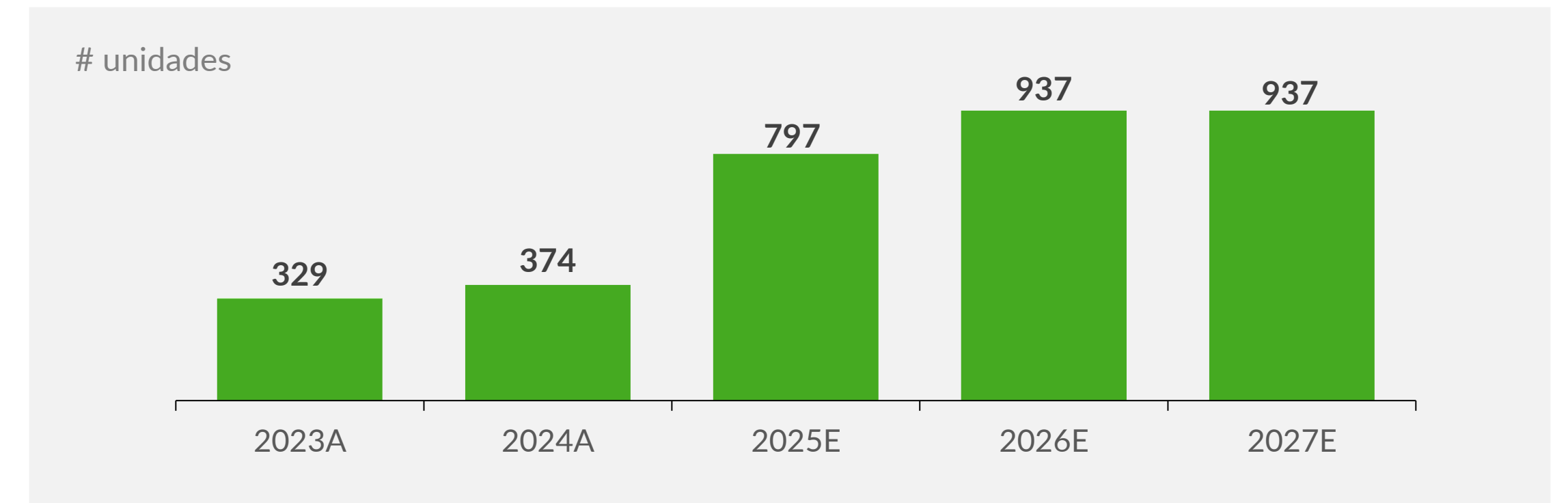
(5) Media ponderada en base al número de apartamentos de cada activo - Dato a septiembre de 2024

Continuamos con el avance en el desarrollo de la cartera

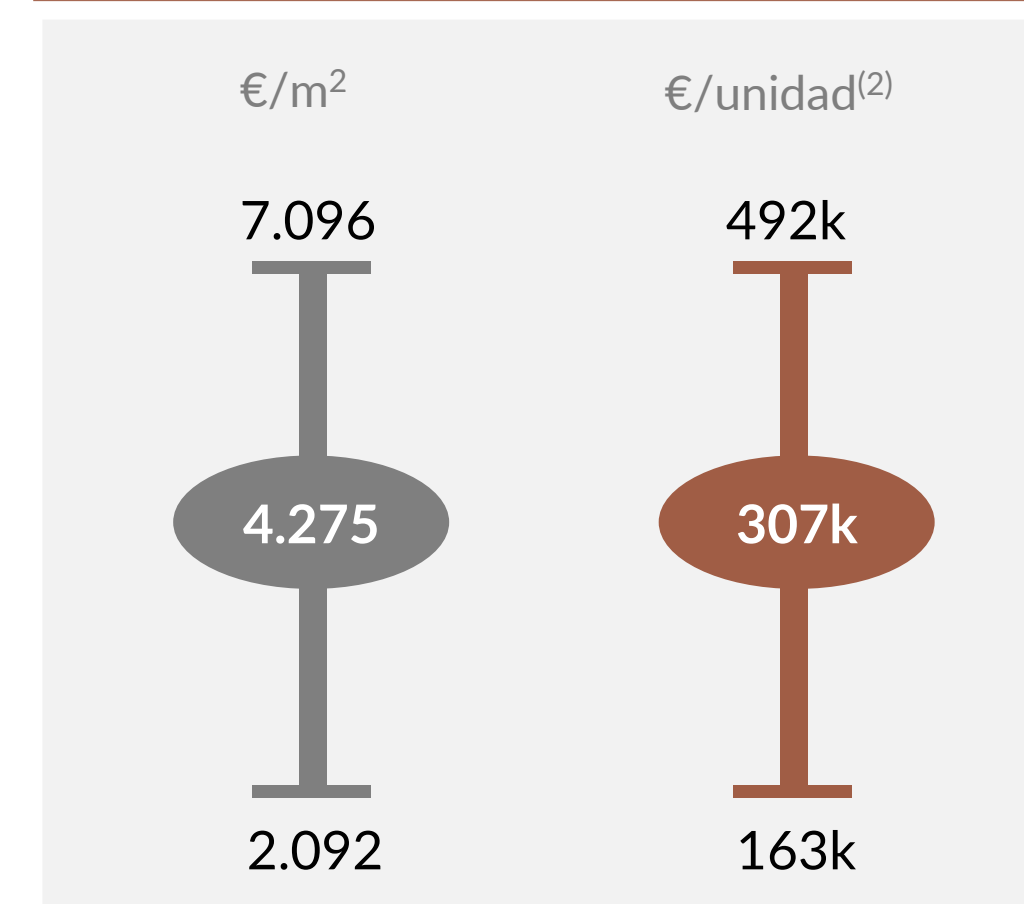
Estado de desarrollo de los activos



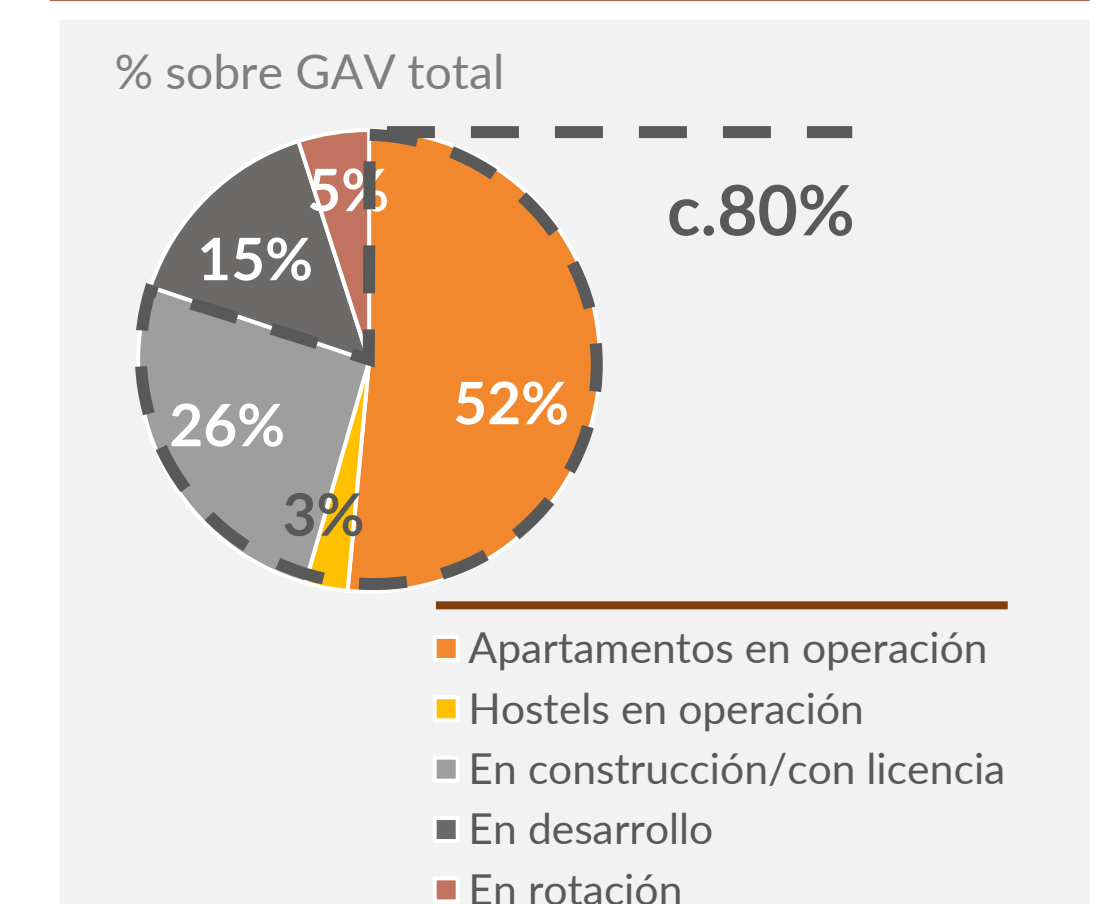
Evolución de la unidades operativas^(1,4)



Inversión media de la cartera⁽¹⁾



Desglose GAV en base a estado activo



c.800 unidades en operación para 2025 e inversión media de la cartera de 4.275 euros/m², y 307 mil euros/unidad. c.80% del valor de la cartera ya en explotación, en construcción o con licencia obtenida

En T3 2024 se han mantenido los fuertes incrementos en tarifas, mientras que las ocupaciones se mantienen en niveles del 85%

	Apartamentos		Hostels
	Corta estancia	Media estancia	
ADR⁽¹⁾ medio 9M 2024	€125 (+c.3% LfL vs. 9M 2023)	€45 (+c.35% LfL vs. 9M 2023)	€27 (+c.4% LfL vs. 9M 2023)
Ocupación media 9M 2024	85% (+0pp LfL vs. 9M 2023)		75% (+c.7pp LfL vs. 9M 2023)
Margen GOP⁽²⁾ medio 9M 2024	61% (+0pp LfL vs. 9M 2023)		38% (+c.4pp LfL vs. 9M 2023)

Comentario

Apartamentos:

- Corta estancia: incremento en tarifas del 3% LfL, gracias a la mejora de la demanda
- Debido a una mayor proporción de unidades destinadas a clientes de corta estancia, el ADR medio ha crecido un 14% LfL vs. 9M 2023
- Margen operativo medio del 61%, en línea con 9M 2023
- Cambio en la estrategia de comercialización centrada en mejorar ADR y rentabilidad a costa de ocupación

Hostels:

- Incrementos en ADRs de +c.4% LfL, gracias a la mejora en la comercialización
- Ocupaciones en torno al c.75%
- Margen operativo medio de c.38%, +c.4pp LfL superior al 9M 2023

Incremento de ingresos del +12% LfL con respecto a 9M 2023, y un +14% LfL en el caso del GOP

Fuente: Libere

Nota: Los incrementos son "like for like", se han calculado eliminando los valores correspondientes a activos que no estaban en operación en 9M 2023

(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)

(2) Gross Operating Profit

Resultado financiero durante 9M 2024 – principales métricas

Tabla comparativa 9M 2024 vs. 9M 2023⁽¹⁾

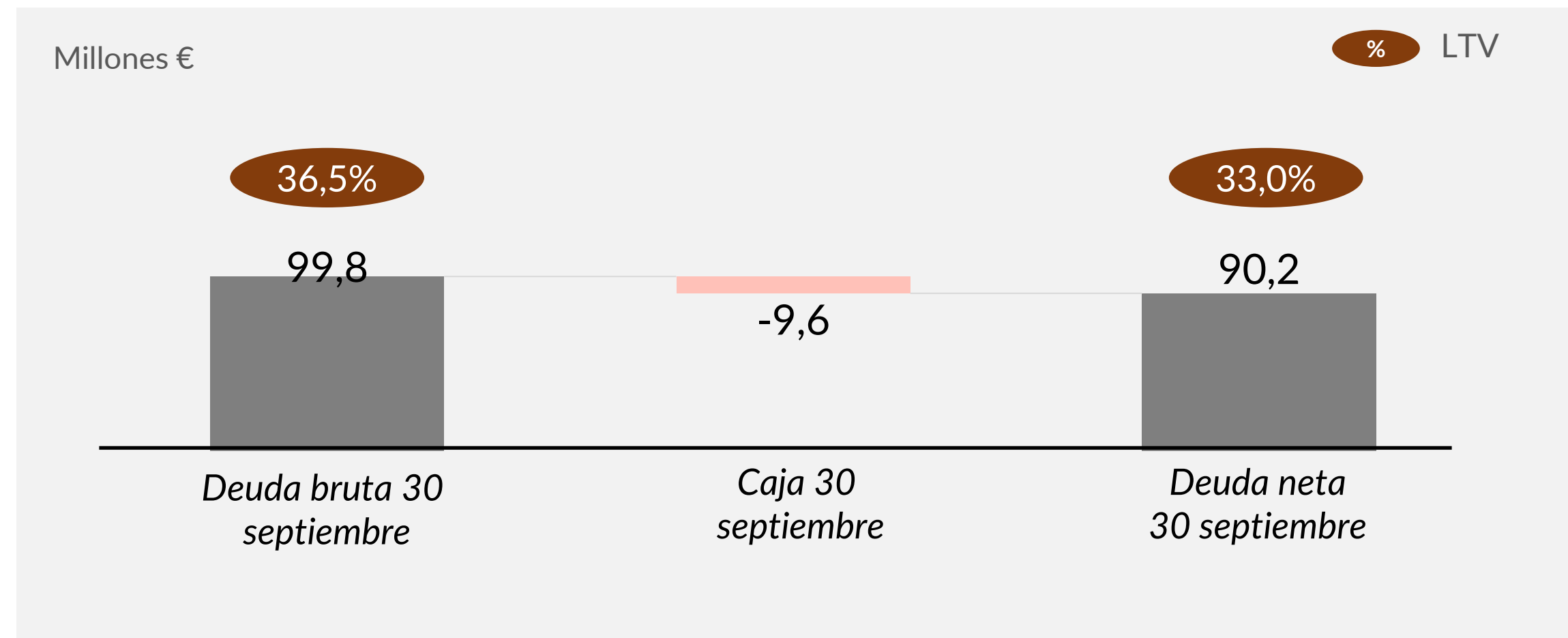
	Unidad	9M 2024	9M 2023	Δ vs. 9M 2023	Δ LfL vs. 9M 2023
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	4.771	2.587	+84%	+10%
Ingresos por otras rentas	€'000	1.032	1.272	-19%	+2%
Total ingresos	€'000	5.803	3.859	+50%	+9%
EBITDA	€'000	3.865	1.992	+94%	
% Margen EBITDA	%	67%	52%	+15pbs	
Capex de rehabilitación	€'000	7.620	7.175	6%	
LTV (sobre deuda bruta) ⁽²⁾	%	36%	37%	-1pbs	
LTV (sobre deuda neta) ⁽²⁾	%	33%	33%	0pbs	

Comentario

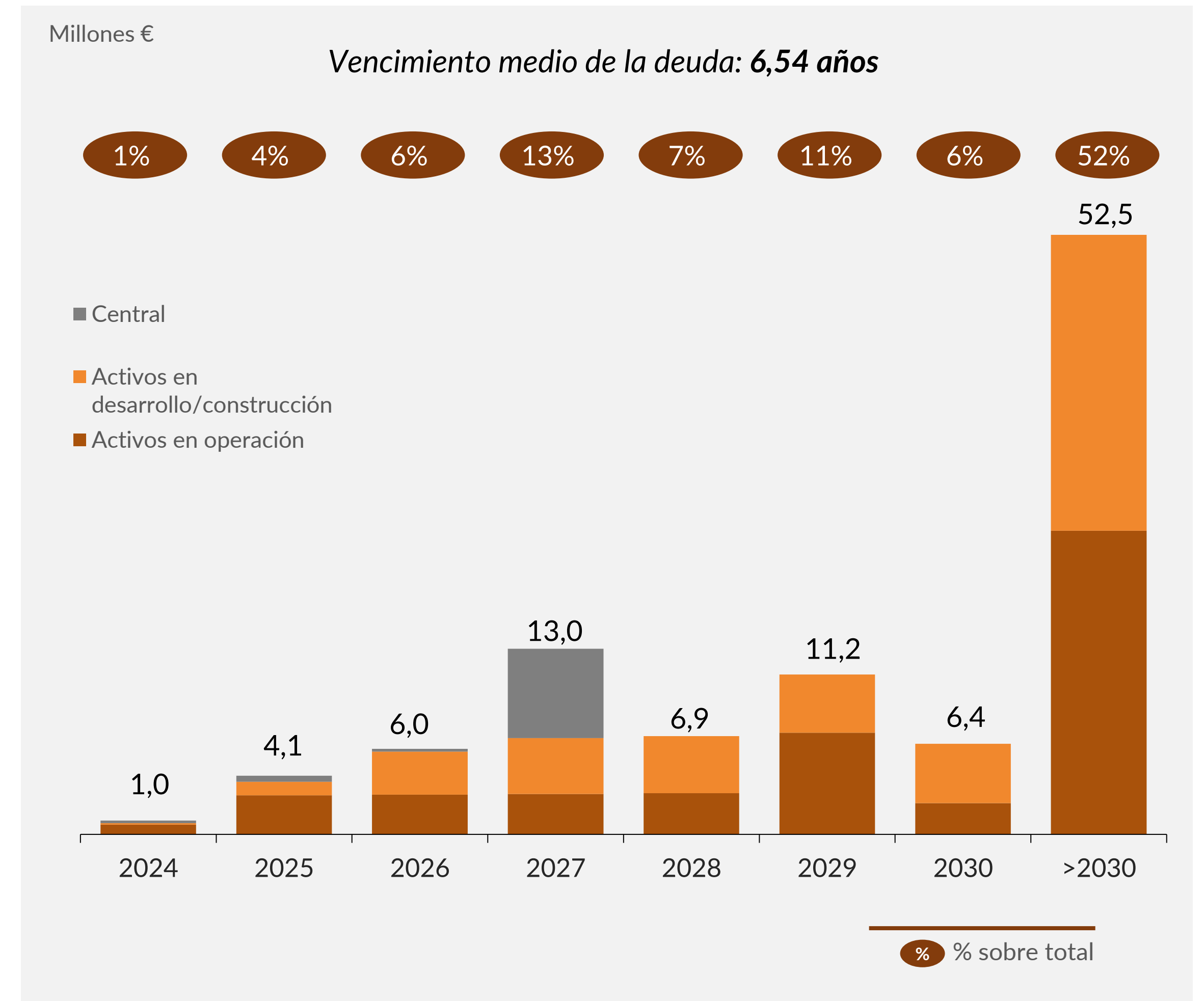
- **Ingresos:** Incremento de ingresos de +50% vs. 9M 2023, gracias a la contribución de tres nuevos activos (Madrid, Bilbao y Barcelona)
 - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento *LfL* +10%, por mejora de la demanda
 - Ingresos por otras rentas: incremento *LfL* +2%. Reducción del 19% debido a la finalización de los arrendamientos de Sevilla y Valencia a lo largo de T2 2023
- **EBITDA:** +94% vs. 9M 2023, manteniendo la estructura de gastos
- **Endeudamiento:** LTV del 33% (sobre deuda neta) por debajo del límite del 35%-40% objetivo

Nivel de endeudamiento a 30 de septiembre de 2024

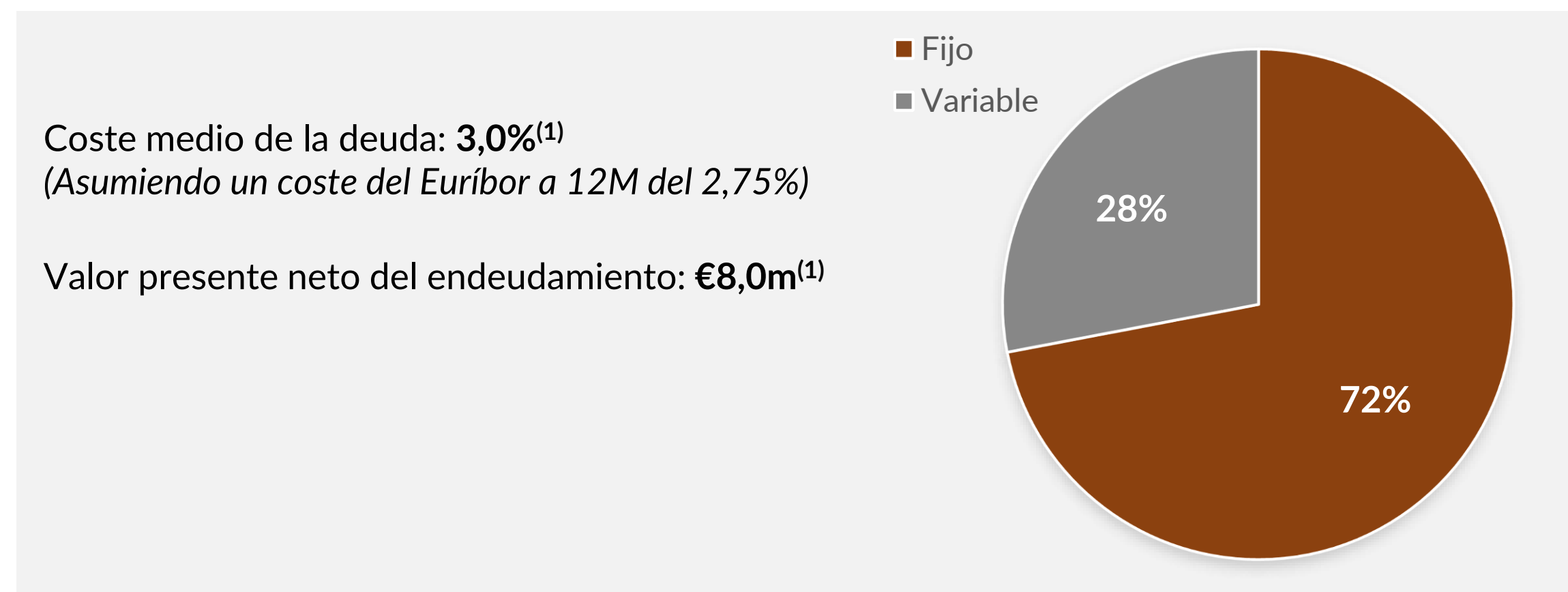
Posición de endeudamiento a 30 de septiembre de 2024



Esquema de repagos

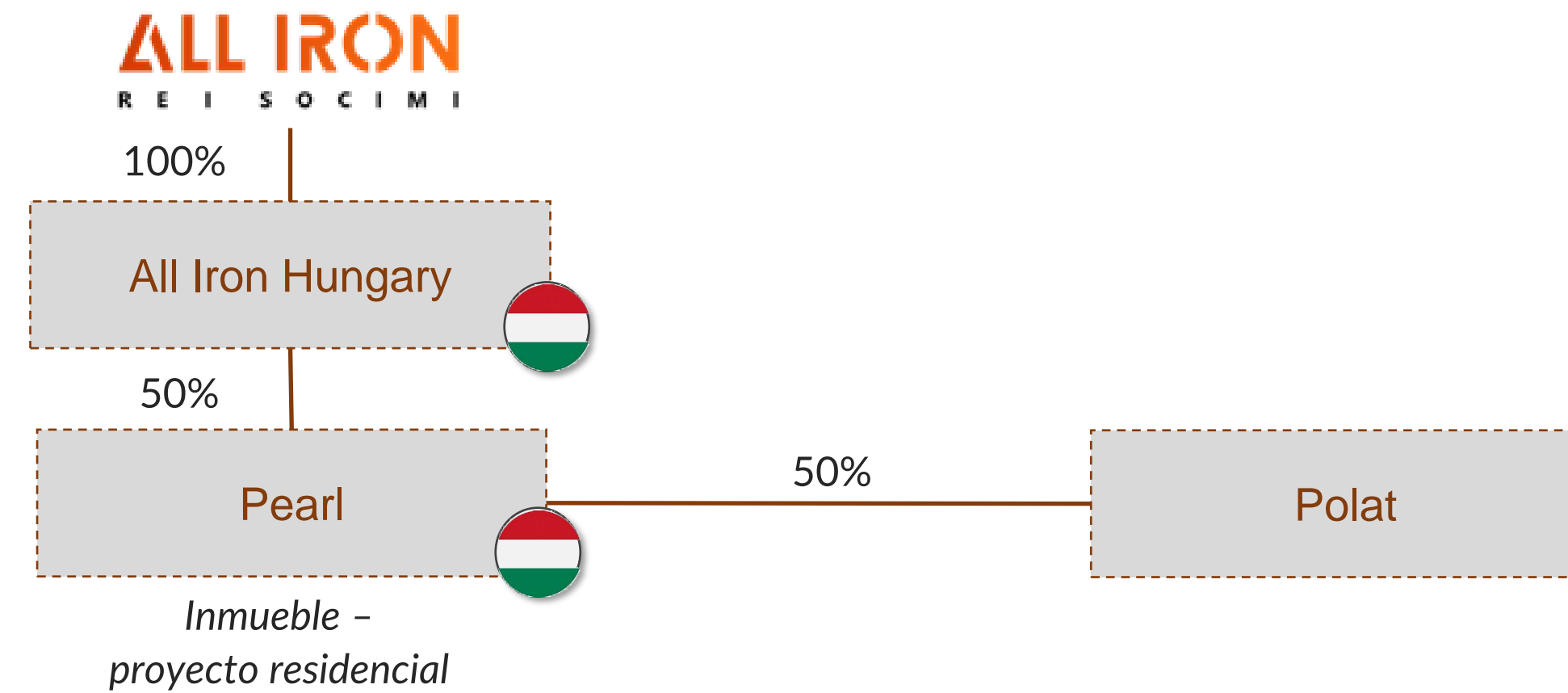


Coste de la deuda⁽²⁾



En noviembre de 2024 All Iron RE I Socimi anunció el cierre de la desinversión del activo de Budapest, tras cumplir las condiciones suspensivas

Estructura actual de propiedad



Resumen del acuerdo

	Hito	Comentario	2024	2025	2026	2027	2028
✓ Fase 1	Desinversión 50% inicial	<ul style="list-style-type: none"> • Valor proyecto de €15m • Pago de €4,5m a All Iron • Inyección de €6m • Venta del 50% del activo 	◆ 26/Nov				
Fase 2	Desarrollo del proyecto residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Polat se hace cargo del desarrollo (capex) • Las desviaciones en presupuesto serán cubiertas por Polat 	→				
	Venta del 50% restante	<ul style="list-style-type: none"> • Valor total de €18,5m • Pago del importe restante €14m 					◆ Fecha límite de cobro

All Iron RE I Socimi anunció una ampliación de capital por importe de €19m, que ha sido destinado a la adquisición de un inmueble en Barcelona

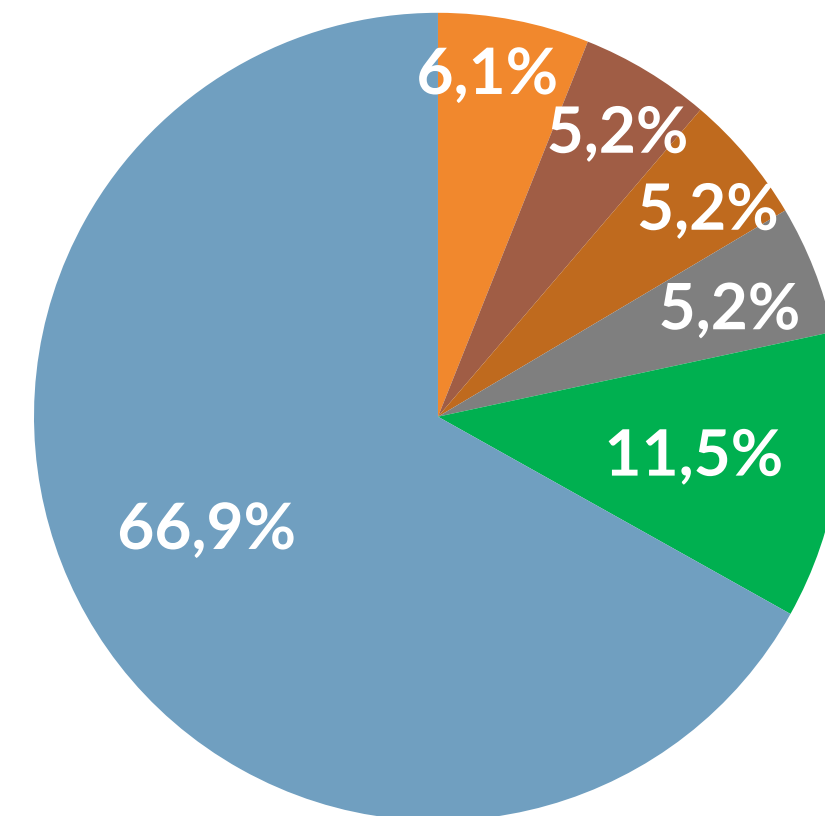
Ampliación de capital de €19m

Importe	Precio	Fecha de cierre
€18,8m	€12,5/acción (+18% vs. precio medio de cotización 90 días previos ⁽¹⁾)	26 Noviembre 2024

Adquisición de un inmueble en Barcelona para reforzar la posición de la cartera en ciudades TIER 1

- Ubicación: 22@ ([link](#))
- Estado: En operación
- Licencia: Apartahotel
- # de apartamentos: 97
- Otros servicios: cafetería, salas de reuniones, parking
- Inversión adquisición: €35m
- Net Yield recurrente estimado: >7%
- FFO Yield recurrente estimado: >11%

- Ion Ion
- Gassbona 2006
- ODRE 2005
- Empredat 2015
- Resto de consejeros
- Free Float (c.425 accionistas)



Aviso Legal

Este documento contiene o puede contener manifestaciones sobre intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones de All Iron Socimi RE I Socimi, S.A. (“All Iron RE I Socimi” o “Compañía”) o de su dirección a la fecha del mismo y referidas a diversos aspectos de su actividad, como la evolución del negocio y los resultados de la entidad. Dichas manifestaciones responden a nuestras intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones, por lo que determinados riesgos, incertidumbres y otros factores pueden ocasionar que las decisiones finales o los resultados difieran de las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones. Entre estos factores se incluyen, sin carácter limitativo, (1) la situación de mercado, factores macroeconómicos, directrices regulatorias, políticas o gubernamentales, (2) movimientos en los mercados de valores nacionales e internacionales, tipos de cambio y tipos de interés, (3) presiones competitivas, (4) cambios tecnológicos, y (5) alteraciones en la situación financiera, capacidad crediticia o solvencia de nuestros clientes, deudores o contrapartes en general. Estos factores podrían condicionar y determinar finalmente que lo que ocurra en realidad no se corresponda con las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones manifestadas en este documento y otros pasados o futuros, incluyendo los remitidos a las entidades reguladoras. All Iron RE I Socimi no se obliga a revisar el contenido de este documento, ni de ningún otro, tanto en el caso de que los acontecimientos no se correspondan de manera completa con lo aquí expuesto, como en el caso de que los mismos conduzcan a cambios en las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones manifestadas en este documento y otros pasados o futuros. Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta por todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones sobre la base de este documento o elaborar o difundir opiniones relativas al mismo. Se advierte que el presente documento puede contener información no auditada o resumida. El contenido de este documento es confidencial y no puede ser revelado o distribuido a terceros distintos de sus destinatarios originales, ya sea total o parcialmente, sin consentimiento de All Iron RE I Socimi.




ALL IRON











REI SOCIMI

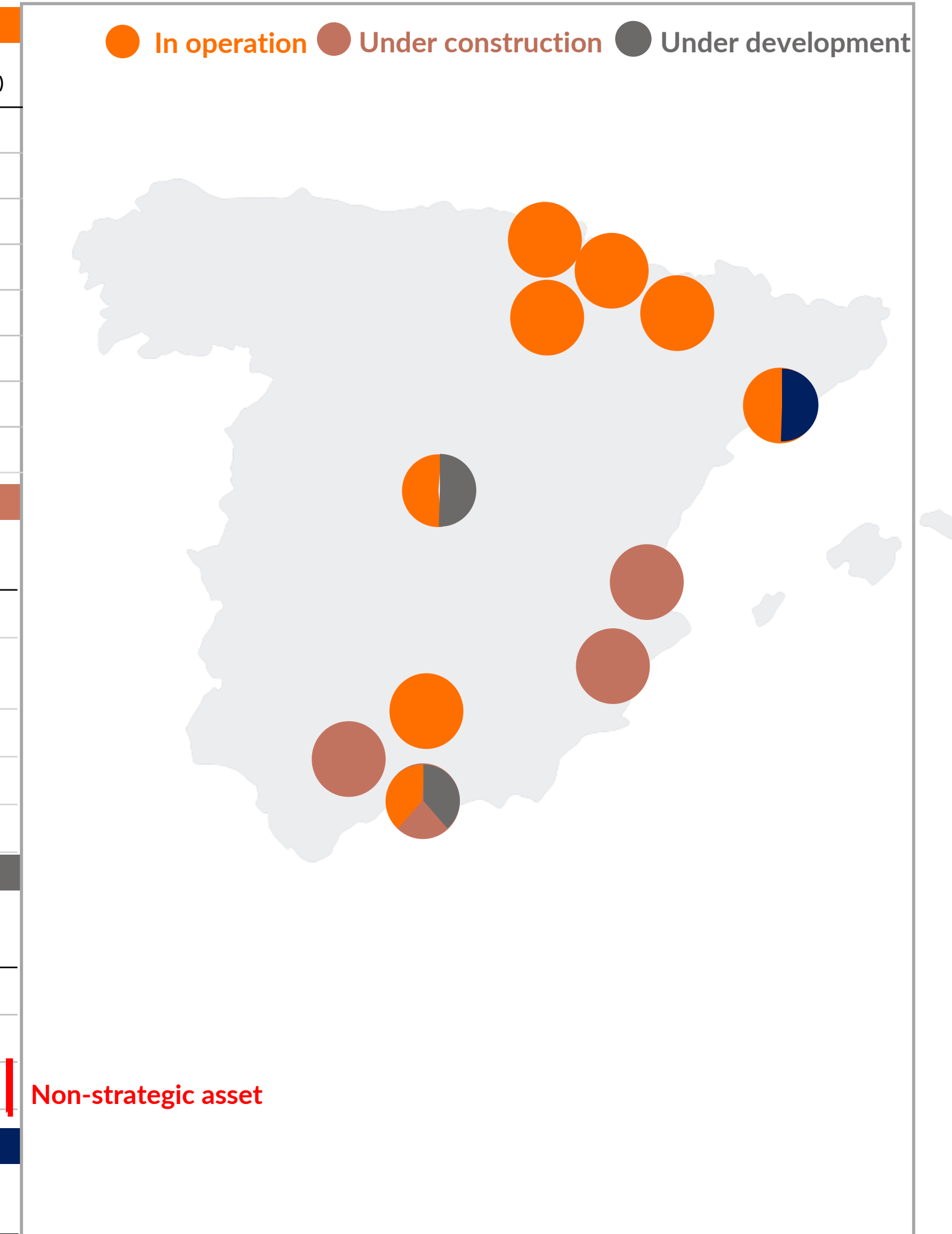
9M 2024 results update
All Iron RE I Socimi

January 2025

A portfolio in premium locations

-  **c.937⁽²⁾**
units
-  **19**
properties
-  **c.€304m⁽³⁾**
GAV
-  **c.73,953sqm**
constructed surface
-  **c.2.7⁽⁵⁾**
years since refurbishment
-  **Urban premium locations**

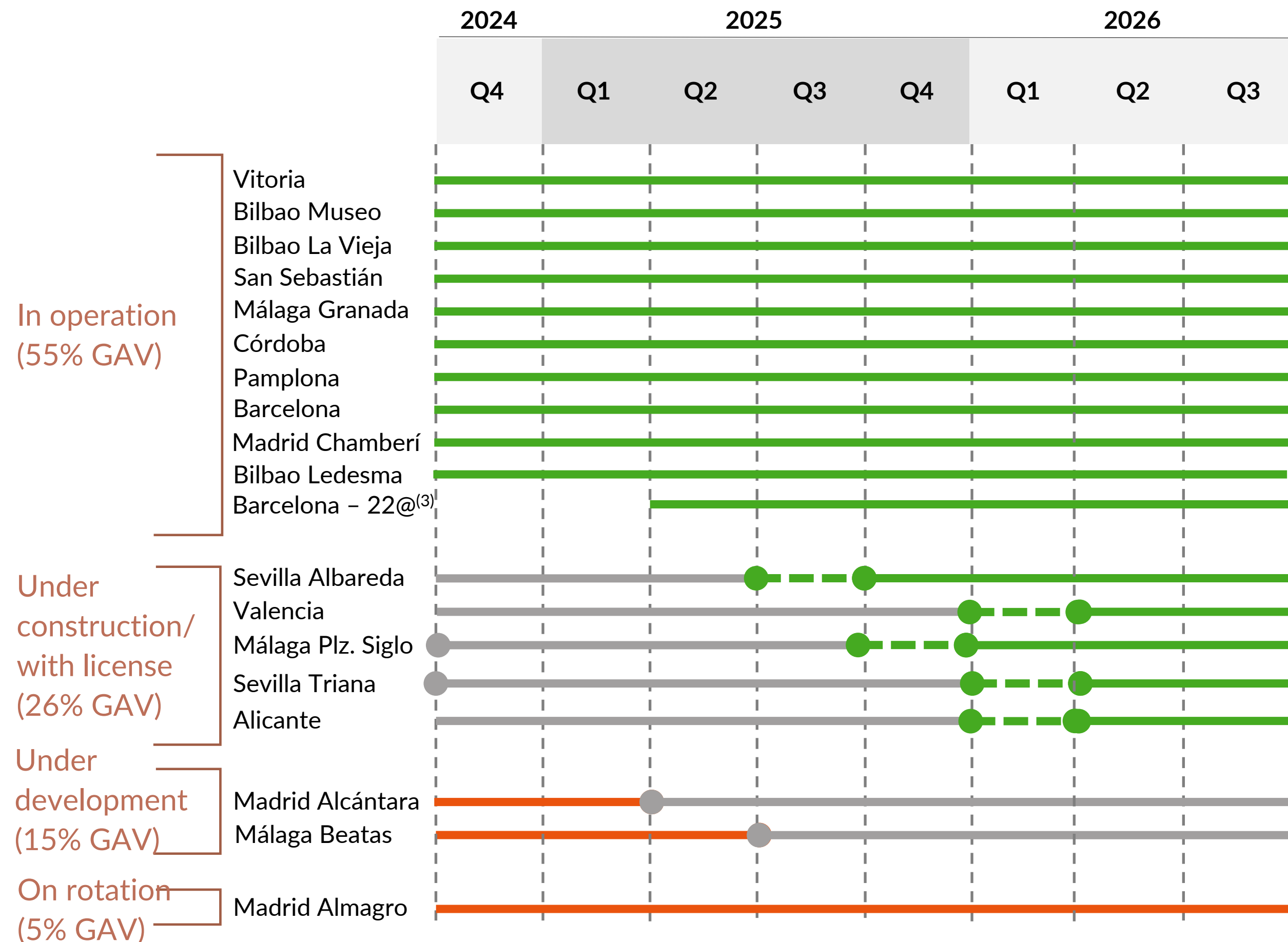
Assets in operation							
City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	BREEAM certifica. ⁽⁴⁾	
Vitoria	1	10,664	120 apart.	Retail c.1,000sqm/parking 57un.	link	n.a.	
Bilbao	3	3,431	9+9+45 apart.	Retail c.100sqm	link1/link2/link3		
S.Sebastián	1	1,048	27 hostel room	F&B area	Link	n.a.	
Málaga	1	1,313	20 apart.	F&B area c.150sqm	Link	n.a.	
Córdoba	1	1,433	24 hostel room	F&B area	Link	n.a.	
Pamplona	1	2,071	34 apart.	Parking 10un.	Link	n.a.	
Barcelona	1	2,770	38 apart.	Retail 320sqm	Link		
Madrid	1	3,894	48 apart.	Retail c.560sqm	Link		
Assets under construction							
City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening ⁽¹⁾	BREEAM certifica.
Sevilla	1	3,758	47 apart.	Parking and F&B area	link	2025	
Valencia	1	13,680	144 apart.	Retail c.1,000sqm/offic.c.2,000sqm	link	2025	
Málaga	1	2,159	20 apart.	F&B area c.500sqm	link	2025	
Sevilla	1	2,594	54 apart.	Swimming pool & chill-out area	link	2025	
Alicante	1	3,650	61 apart.	-	link	2025	
Assets under development							
City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening ⁽¹⁾	BREEAM certifica.
Madrid	1	12,000	120 apart.	-	link	2026	
Málaga	1	1,450	20 apart.	-	link	2026	
Madrid	1	998	17 apart.	-	link	n.a.	n.a.
Assets being acquired							
City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening ⁽¹⁾	BREEAM certifica.
Barcelona	1	8,000	97 apart.	-	link	2025	



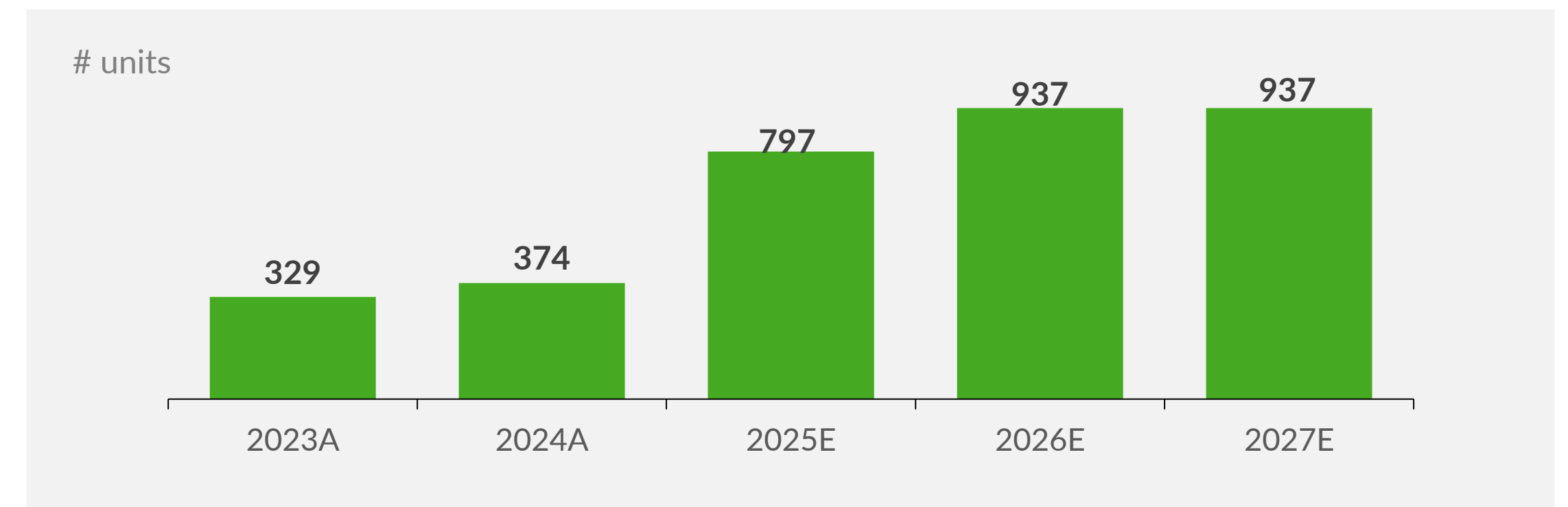
(1) Expected opening date
 (2) Equivalent to c.886 apartments and c.51 hostel rooms with c.270 beds; excludes Madrid Almagro (17 apartments). Excluding the 50% stake in Budapest and includes the acquisition of €35m
 (3) Data as of 30th June 2024, including the acquisition of the asset in Barcelona currently in process. Excludes €4,5m associated to the sale of Budapest
 (4) Certificate obtained or in process of obtention. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is a system for assessing the environmental performance of buildings. BREEAM assesses both the sustainability of the building at the design stage (eligible for an interim certificate) and once in operation (eligible for a final certificate)
 (5) Weighted average based on the number of apartments of each asset, as of September 2024

We continue making progress in the development of the portfolio

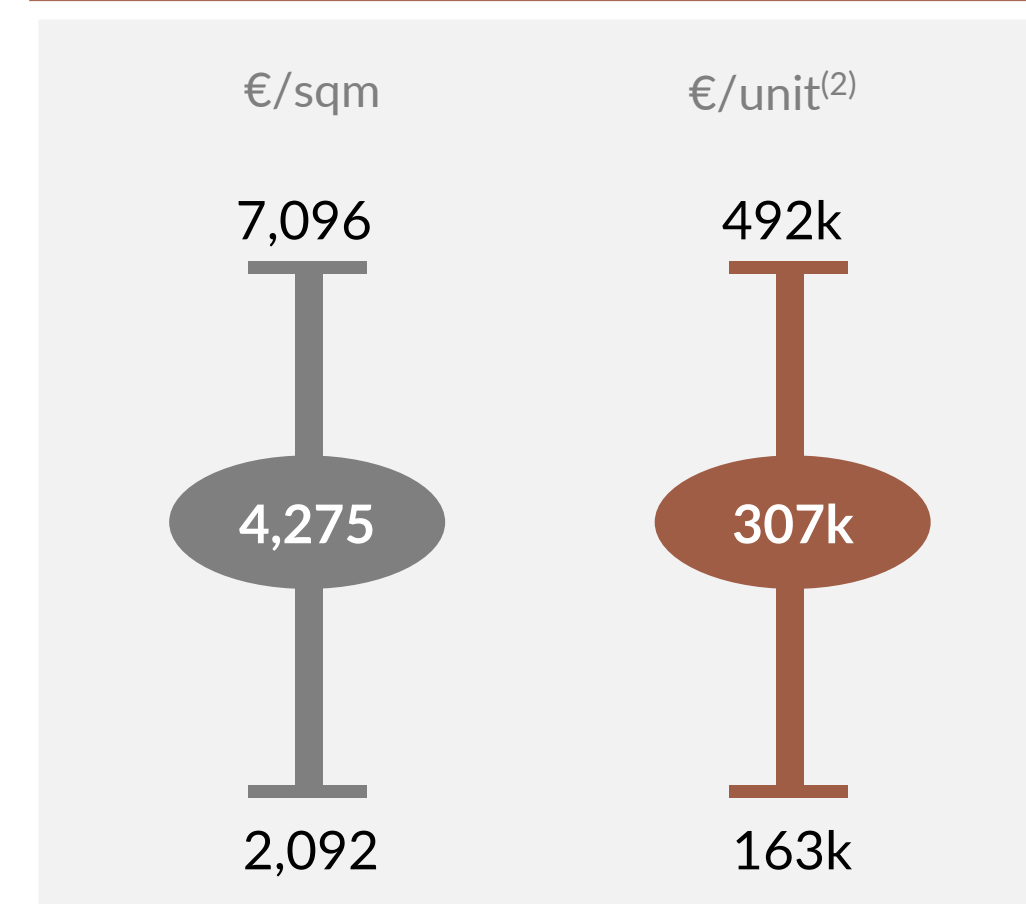
Assets development status



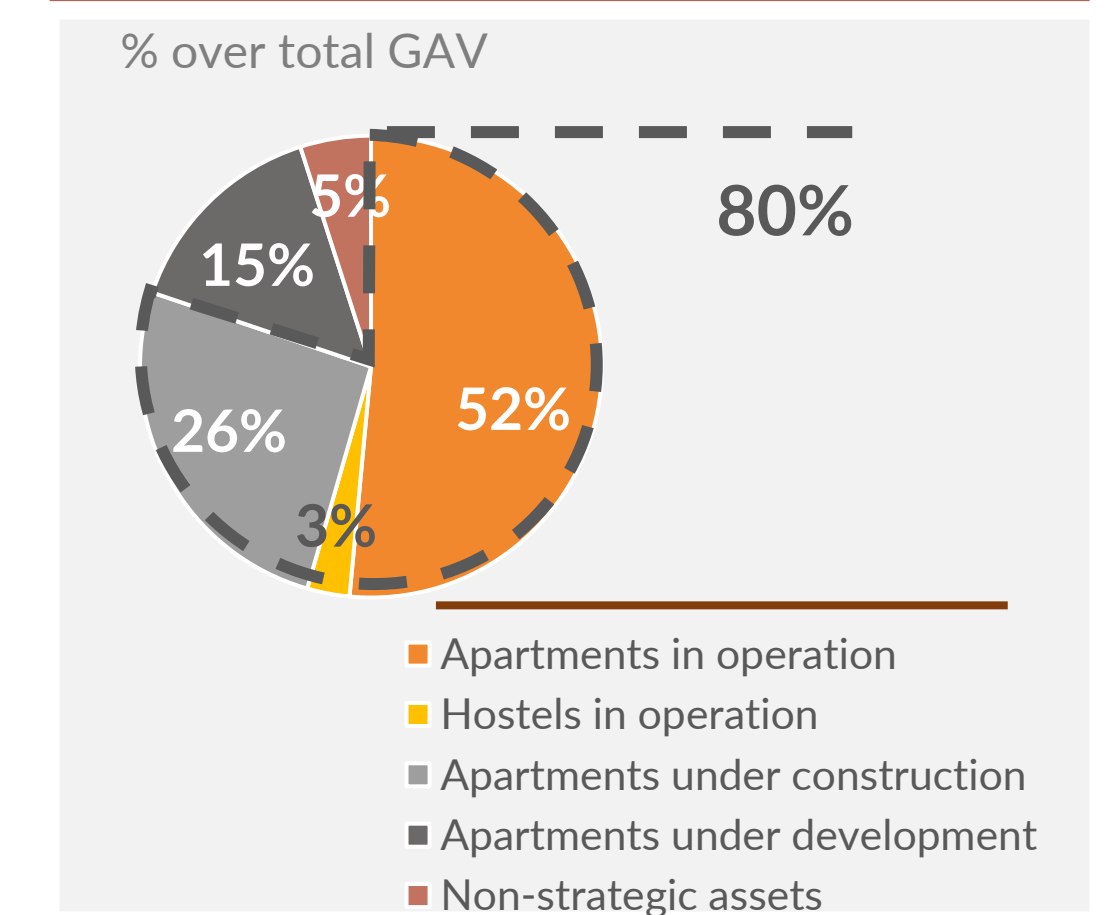
Evolution of the units in operation^(1,4)



Average portfolio investment⁽¹⁾



GAV breakdown based on asset status



c.800 units in operation by 2025 and average portfolio investment of 4,275 euros/sqm, and 307 thousand euros/unit.
c.80% of the value of the portfolio already in operation, under construction or with license obtained

Strong ADR increases have continued in Q3, whilst occupancy levels remain at 85%

	Apartments		Hostels
	Short stays	Mid-stays	
9M 2024 average ADR⁽¹⁾	€125 (+c.3% LfL vs. 9M 2023)	€45 (+c.35% LfL vs. 9M 2023)	€27 (+c.4% LfL vs. 9M 2023)
9M 2024 average occupancy rate	85% (+0pp LfL vs. 9M 2023)		75% (+c.7pp LfL vs. 9M 2023)
9M 2024 average GOP margin⁽²⁾	61% (+0pp LfL vs. 9M 2023)		38% (+c.4pp LfL vs. 9M 2023)

Comment

Apartments:

- Short stays: +4% LfL ADR increase, thanks to the increased demand
- Due to a higher proportion of units destined to short-stays, the average ADR has grown by 14% LfL vs. 9M 2023
- 61% average operating margin, in line with 9M 2023
- Commercialization strategy focused on increasing ADRs and profitability, by reducing the occupancy

Hostels:

- +c.4% LfL ADR increase, thanks to improved marketing efforts
- c.75% occupancy levels reached
- c.38% average operating margin, +c.4pp LfL higher than 9M 2023

+12% LfL revenue increase compared to 9M 2023. +14% LfL GOP increase vs. 9M 2023

Source: Libere

Note: average increases vs. 9M 2023 have been calculated as the weighted increase on the number of apartments of each asset; Increases are "like for like" calculated by eliminating the values corresponding to assets that were not in operation in 9M 2023

(1) Average Daily Rate

(2) Gross Operating Profit

9M 2024 financial results – Key metrics

Comparative table 9M 2024 vs. 9M 2023⁽¹⁾

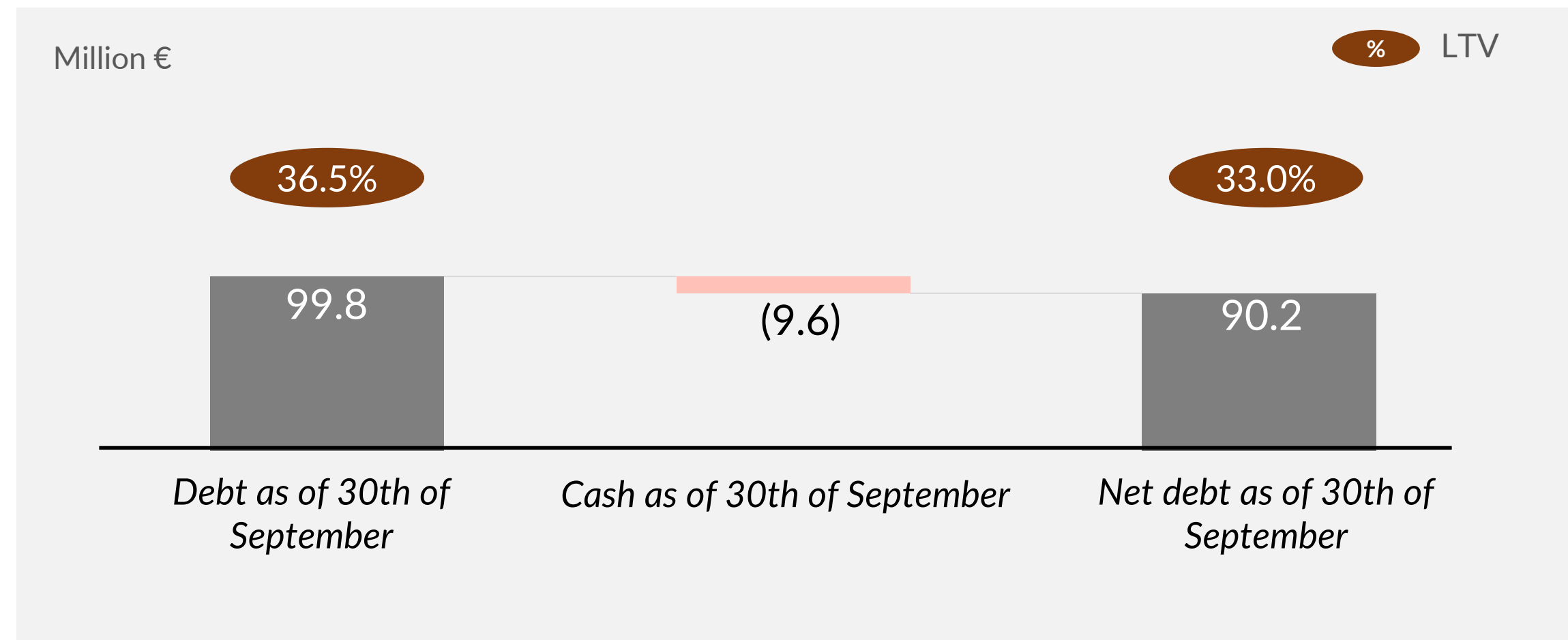
	Unit	9M 2024	9M 2023	Var. vs. 9M 2023	Var. LfL vs. 9M 2023
Accommodation rental income	€'000	4,771	2,587	+84%	+10%
Other income	€'000	1,032	1,272	-19%	+2%
Total income	€'000	5,803	3,859	+50%	+9%
EBITDA	€'000	3,865	1,992	+94%	
% EBITDA margin	%	67%	52%	+15pbs	
Refurbishment Capex	€'000	7,620	7,175	6%	
LTV (gross debt) ⁽²⁾	%	36%	37%	-1pbs	
LTV (net debt) ⁽²⁾	%	33%	33%	0pbs	

Commentary

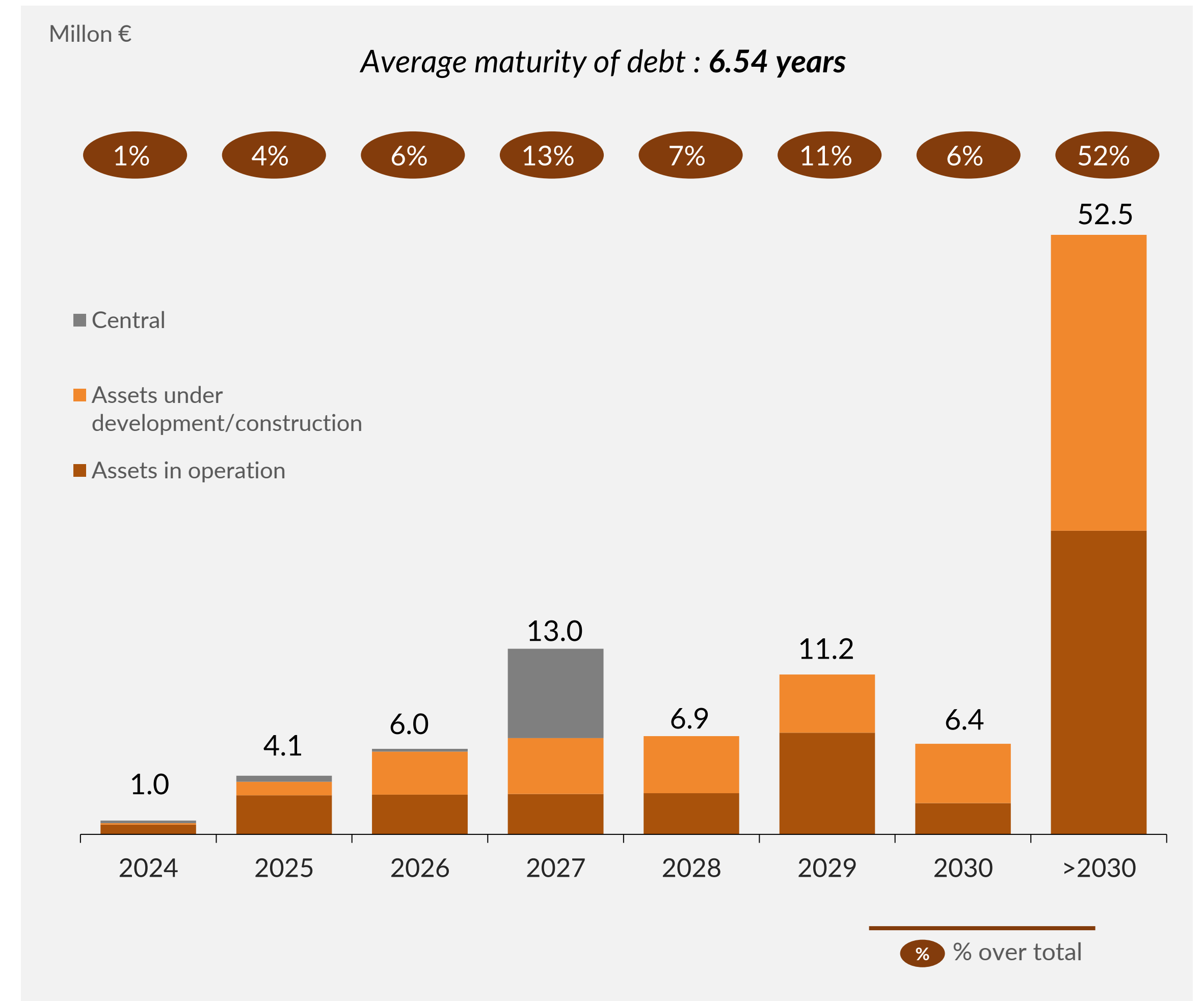
- **Revenue:** +50% revenue increase vs. 9M 2023, thanks to the contribution of three new assets (Madrid, Barcelona and Bilbao)
 - Rental revenue: +10% LfL increase, due to the improved demand
 - Other revenue: +2% LfL increase. 19% decline as a result of the cancellation of the rental agreements in Sevilla and Valencia during Q2 2023
- **EBITDA:** +94% vs. 9M 2023, thanks to the higher revenue contribution
- **Debt:** 33% net LTV, below the 35%-40% target limit

Level of indebtedness as of 30th of September 2024

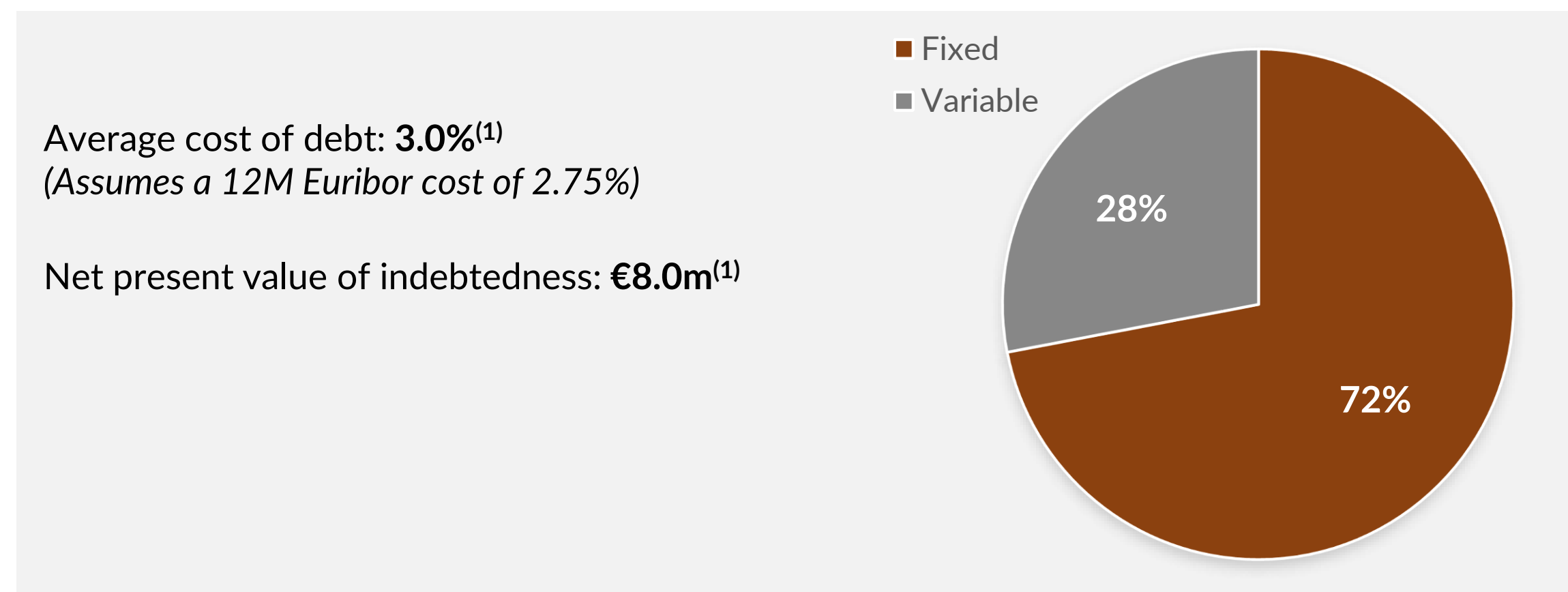
Debt position as of 30th of September 2024



Repayments scheme

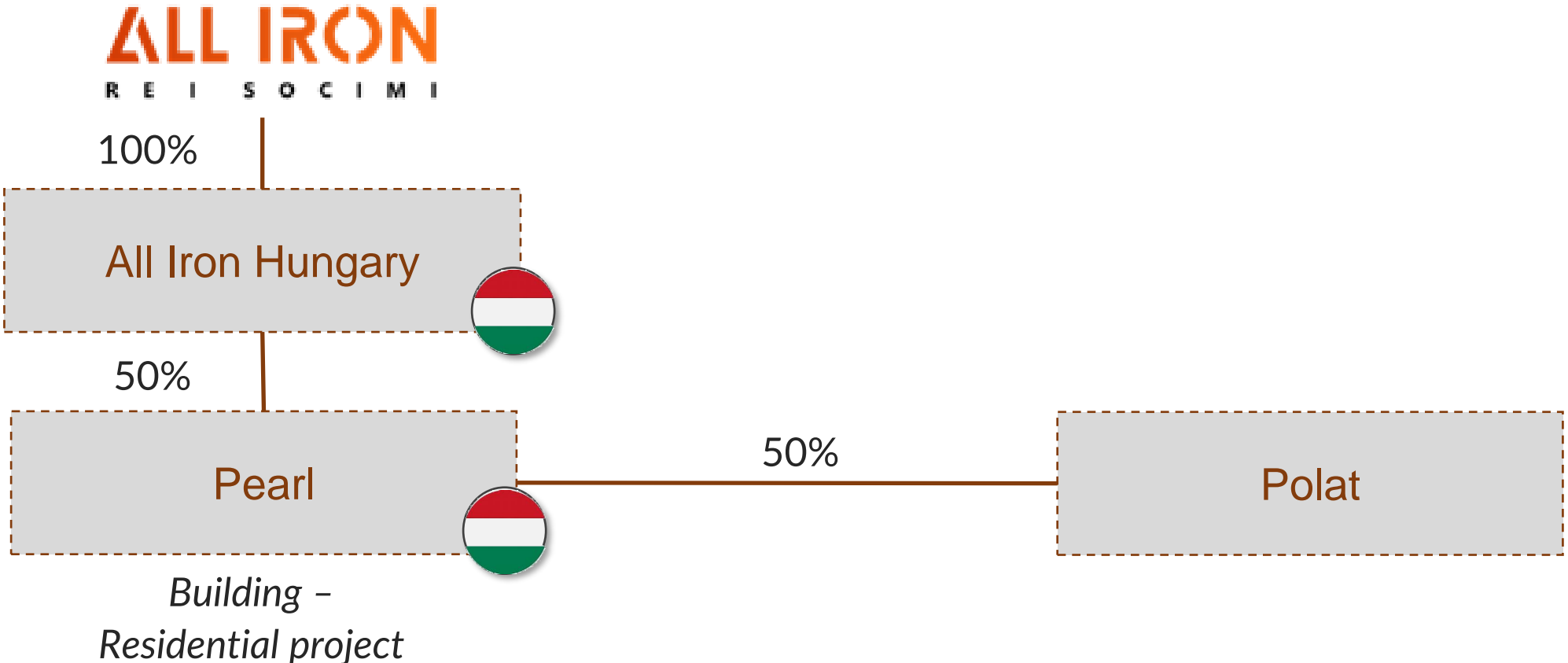


Cost of debt⁽²⁾



In November 2024, All Iron RE I Socimi announced the closing of the divestment of the Budapest asset, having met the suspensive conditions

Current ownership structure



The Agreement





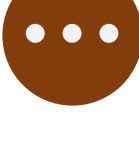



	Milestone	Comment	2024	2025	2026	2027	2028
✓ Phase 1	Initial 50% disposal	<ul style="list-style-type: none"> €15m project value €4.5m payment to All Iron Capital increase of €6m Disposal of 50% of the asset 	◆ 26/Nov				
Phase 2	Residential project development	<ul style="list-style-type: none"> Polat in charge of the development (capex) Any deviation from the Budget will be faced by Polat 		→			
	Remaining 50% disposal	<ul style="list-style-type: none"> €18.5m value Remaining €14m payment 					◆ Last payment deadline

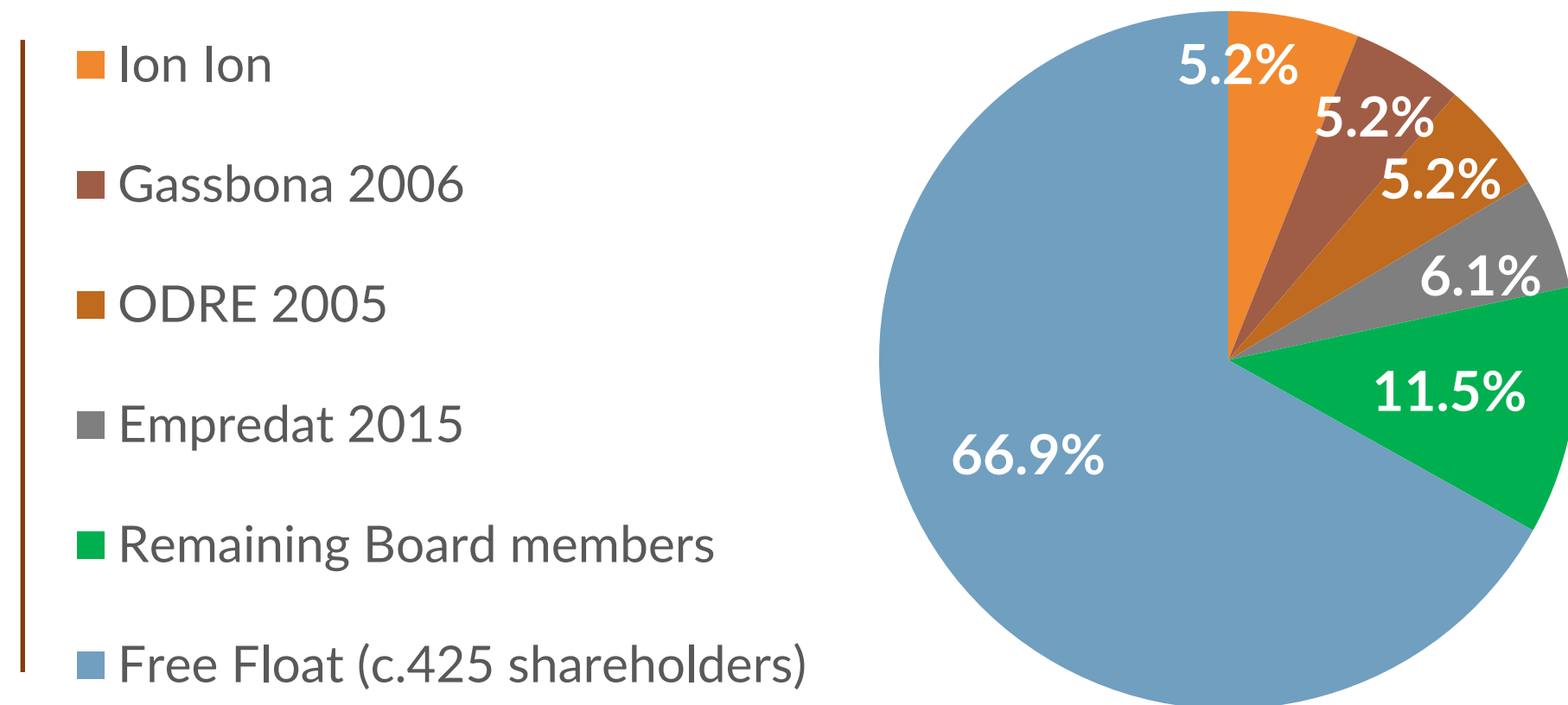
All Iron RE I Socimi announced a €19m capital increase, which has been allocated to the acquisition of a property in Barcelona

€19m capital increase

Amount	Price	Date
€18.8m	12.5€/share (+18% vs. average quoting price of the previous 90 days ⁽¹⁾)	26 th November 2024

Acquisition of a property in Barcelona to strengthen the portfolio presence in TIER 1 cities

-  Location: 22@ [\(link\)](#)
-  Status: In operation
-  License: Aparthotel
-  # of apartments: 97
-  Other services: cafeteria, meeting rooms, parking
-  Acquisition investment: €35m
-  Estimated recurring Net Yield: [>7%]
-  Estimated recurring FFO Yield: [>11%]



Disclaimer

This Presentation is being supplied to you solely for your information and is not to be construed as, a prospectus, pre-listing statement, offering memorandum or equivalent document. This Presentation does not constitute or form part of, and is not to be construed as, (i) any offer or invitation to sell or issue, or any solicitation of any offer to purchase, subscribe for, underwrite or otherwise acquire, any securities or financial instruments of All Iron RE I Socimi, S.A. (the "Securities" or the "Company" or "All Iron RE I Socimi"), nor shall it, or the fact of its communication, form the basis of, or be relied upon in connection with, or act as any inducement to enter into any contract or commitment whatever with respect to any Securities; or (ii) any form of financial opinion, recommendation or investment advice with respect to any Securities.

This Presentation may not be released, distributed or published, whether directly or indirectly and whether in whole or in part, into or in the United States or any other jurisdiction in which such release, distribution or publication would be unlawful. The distribution of this Presentation in other jurisdictions may be restricted by law, and persons into whose possession this Presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions.

This Presentation contains statements that are forward-looking in nature, regarding, among other factors, changing economic, business or other market conditions, changing regulatory conditions, and the intentions, expectations or predictions of All Iron RE I Socimi or its management with respect to the Company's businesses and operations, results of operations and financial condition, capital adequacy, specific provisions and risk management practices, and other aspects of its activities and situation. Forward-looking statements include statements concerning plans, objectives, goals, strategies, future events or performance, and underlying assumptions and other statements, which are other than statements of historical facts. The words "believe", "expect", "anticipate", "intends", "estimate", "forecast", "project", "will", "may", "should" and similar expressions identify forward-looking statements. Other forward-looking statements can be identified from the context in which they are made. By their nature, forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties, assumptions, estimates and other material aspects, which may be beyond the Company's control and which may cause actual results or performance to differ materially from those expressed or implied by such forward-looking statements. All statements (including forward-looking statements) contained herein are made as of the date of this Presentation. There can be no assurance that forward-looking statements will prove to be accurate, as actual results and future events could differ materially from those anticipated in such statements. Accordingly, you should not place undue reliance on forward-looking statements due to the inherent uncertainty therein.

ALL IRON

R E I S O C I M I