

**A BME GROWTH**

Madrid, 24 de mayo de 2024

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 DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2024.

La Sociedad publica hoy 24 de mayo de 2024 los resultados operativos y financieros del primer trimestre de 2024, mostrando las principales métricas registradas.

- Se adjunta la presentación corporativa con los resultados del primer trimestre de 2024 de la Sociedad, que también ha sido publicada, simultáneamente, en la web corporativa [www.allironresocimi.es](http://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,

D. Ander Michelena Llorente  
Secretario del Consejo de Administración de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

**TO BME GROWTH**

Madrid, 24<sup>th</sup> May 2024

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

### **Other Relevant Information**

#### 2024 FIRST QUARTER OPERATIVE AND FINANCIAL RESULTS

The Company publishes today, 24<sup>th</sup> May 2024, the operational and financial results for the first quarter of 2024, including the key metrics.

- Attached is the corporate presentation which shows the Company results of the first quarter of 2024, which has simultaneously been published on the corporate website [www.allironresocimi.es](http://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

REI SOCIMI

Actualización de resultados de T1 2024  
All Iron REI Socimi

Mayo de 2024

# Una cartera de activos en ubicaciones *prime*

-  **c.1.156<sup>(2)</sup>**  
unidades
-  **19**  
inmuebles
-  **c.€264m<sup>(3)</sup>**  
GAV
-  **c.99.730m**  
superf. construida
-  **c.2<sup>(5)</sup>**  
años desde  
rehabilitación
-  **Ubicaciones  
urbanas  
premium**





## Activos en operación

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Certif. BREEAM <sup>(4)</sup>
Vitoria	1	10.664	120 apart.	Retail c.1.000m2/parking 57ud.	<a href="#">link</a>	n.a.
Bilbao	2	1.431	9 + 9 apart.	Retail c.100m2	<a href="#">link1</a> / <a href="#">link2</a>	n.a.
S.Sebastián	1	1.048	27 hab. hostel	Área F&B	<a href="#">link</a>	n.a.
Málaga	1	1.313	20 apart.	Área F&B c.150m2	<a href="#">link</a>	n.a.
Córdoba	1	1.433	24 hab. hostel	Área F&B	<a href="#">link</a>	n.a.
Pamplona	1	2.080	34 apart.	Parking 10ud.	<a href="#">link</a>	n.a.
Barcelona	1	2.770	38 apart.	Retail 320m2	<a href="#">link</a>	
Madrid	1	3.894	48 apart.	Retail c.560m2	<a href="#">link</a>	
Bilbao	1	2.000	45 apart.	-	<a href="#">link</a>	

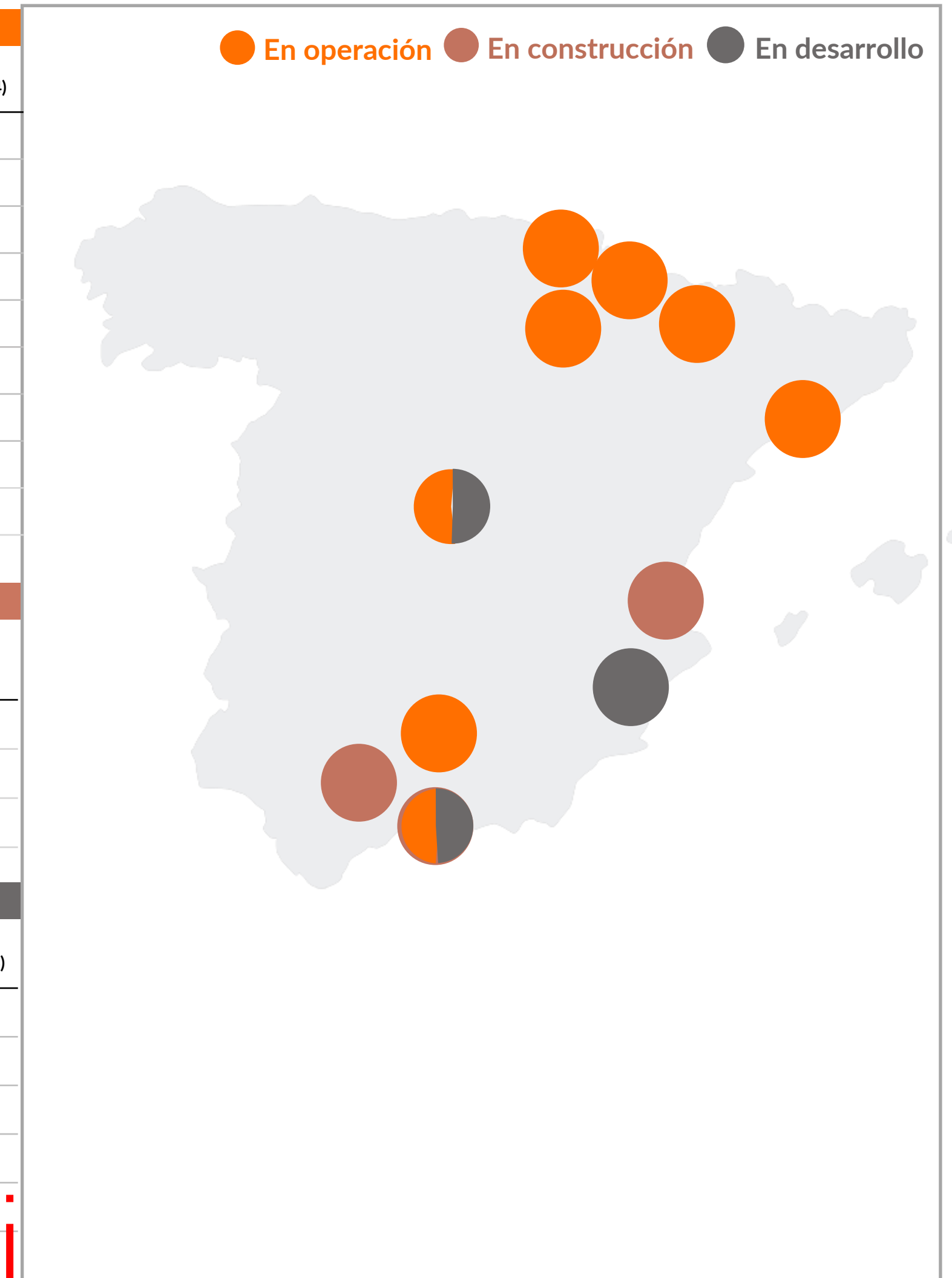
## Activos en construcción

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura <sup>(1)</sup>	Certif. BREEAM
Sevilla	1	3.758	47 apart.	Parking y área F&B	<a href="#">link</a>	2024	
Valencia	1	13.680	144 apart.	Retail c.1.000m2/ofic. c.2.000m2	<a href="#">link</a>	2026	
Sevilla	1	2.594	54 apart.	Piscina y zona chill out	<a href="#">link</a>	2025	

## Activos en desarrollo

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura <sup>(1)</sup>	Certif. BREEAM <sup>(4)</sup>
Alicante	1	3.650	66 apart.	-	<a href="#">link</a>	2025	
Málaga	1	2.159	23 apart.	Área F&B c.500m2	<a href="#">link</a>	2025	
Madrid	1	12.000	120 apart.	-	<a href="#">link</a>	2026	
Málaga	1	1.450	20 apart.	-	<a href="#">link</a>	2026	
Madrid	1	998	17 apart.	-	<a href="#">link</a>	n.a.	n.a.
Budapest	1	25.214	291 apart.	Retail c.5.000m2/parking 300ud.	<a href="#">link</a>	n.a.	n.a.

Activos en rotación



(1) Fecha esperada de apertura

(2) Equivalente a c.1.105 apartamentos y c.51 habitaciones de *hostel* con c.270 camas; incluye el activo en arras de Madrid Almagro (17 apartamentos)

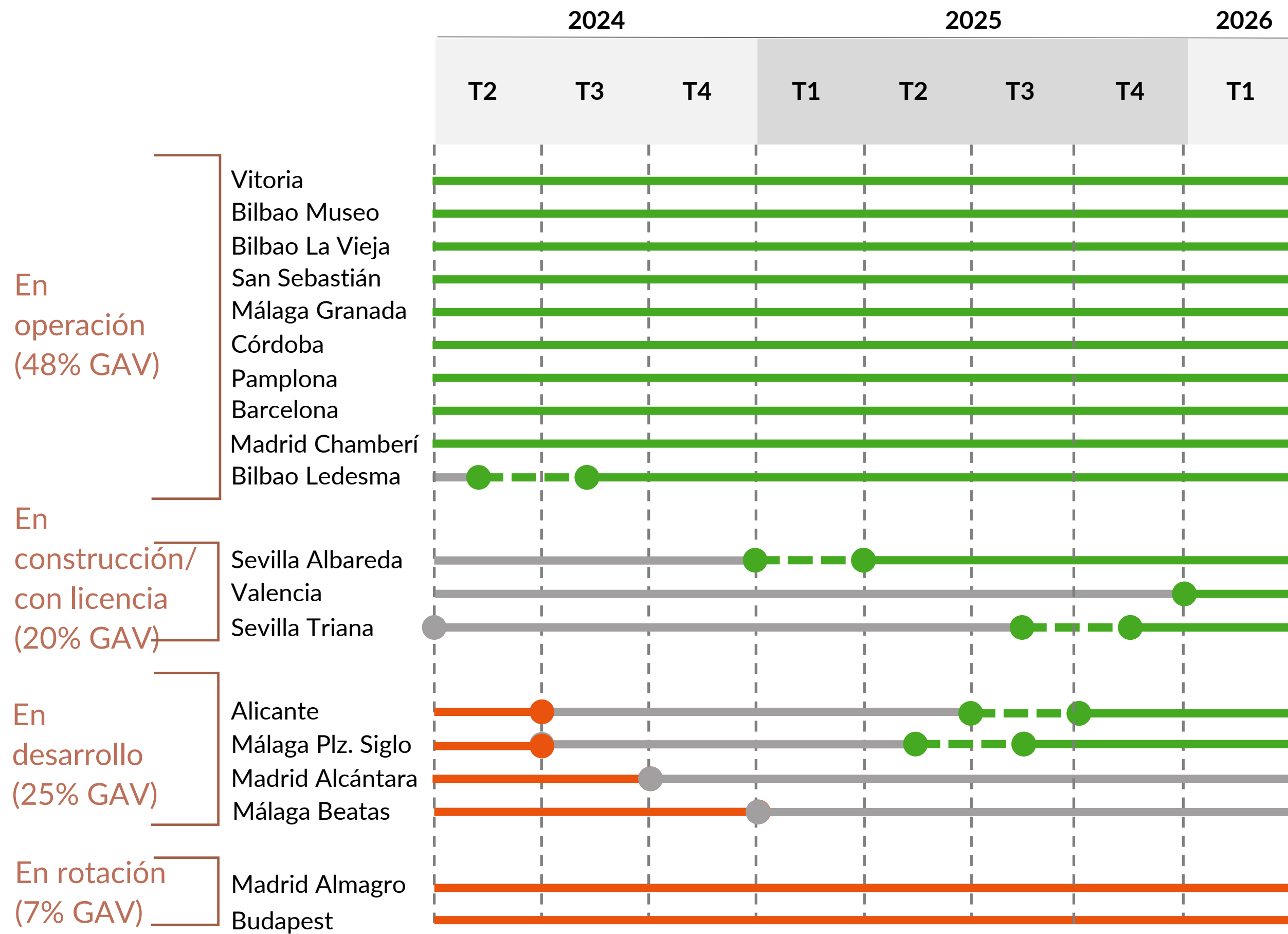
(3) Dato a 31 de diciembre de 2023

(4) 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)

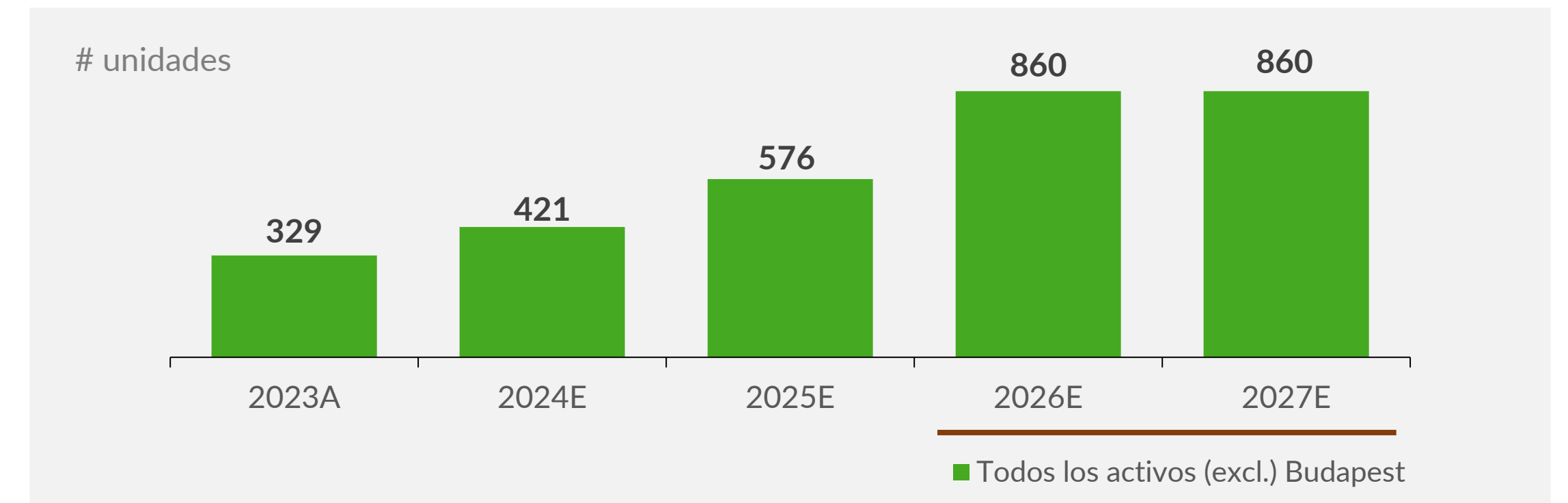
(5) Media ponderada en base al número de apartamentos de cada activo - Dato a abril de 2024

# Continuamos con el avance en el desarrollo de la cartera

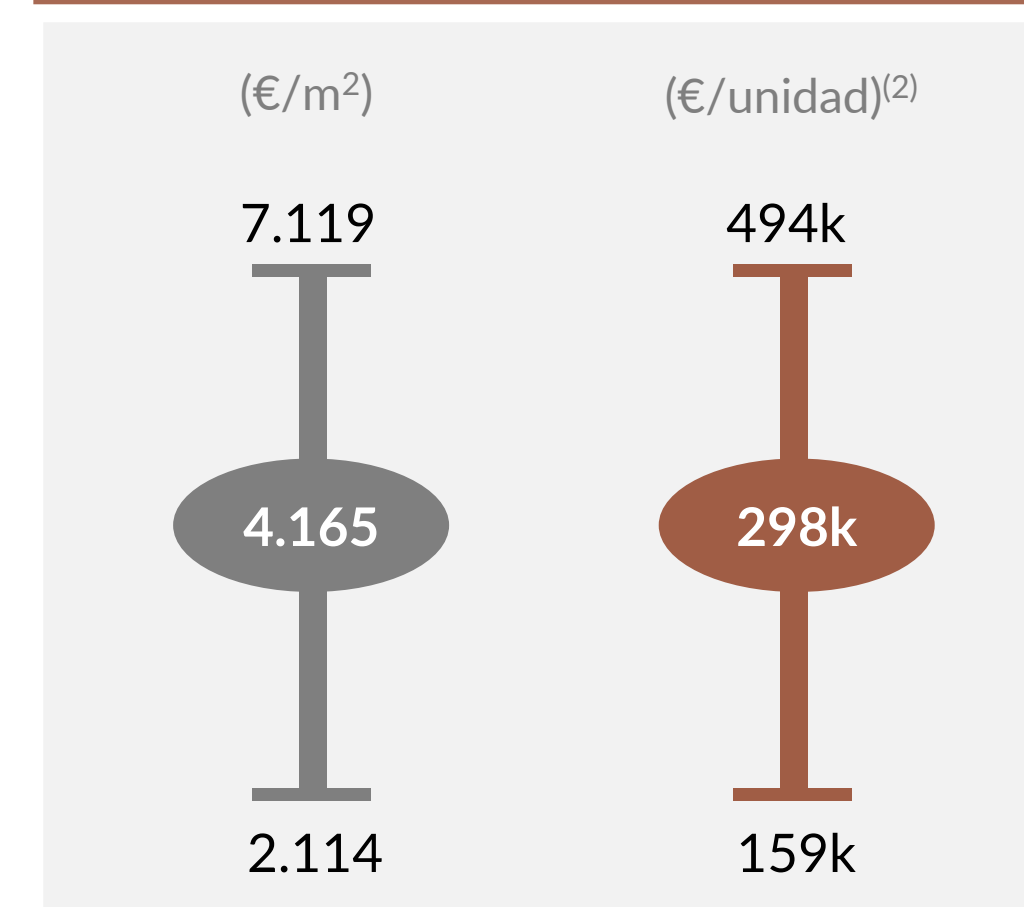
## Estado de desarrollo de los activos



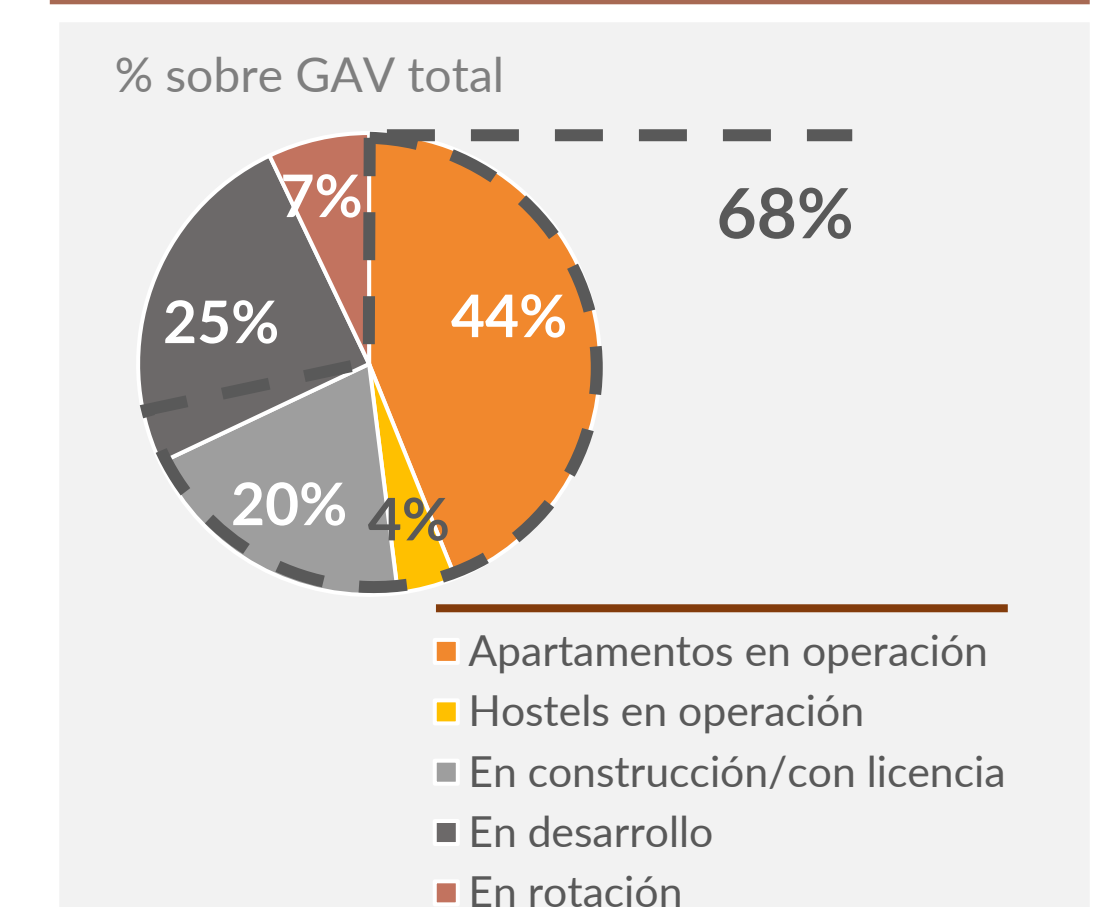
## Evolución de la unidades operativas<sup>(1)</sup>



## Inversión media de la cartera<sup>(1)</sup>



## Desglose GAV en base a estado activo



>800 unidades en operación para 2025 e inversión media de la cartera de 4.165 euros/m<sup>2</sup>, y 298 mil euros/unidad. c.72% del valor de la cartera ya en explotación, en construcción o con licencia obtenida

# En T1 2024 se han registrado fuertes incrementos en ADRs con respecto a T1 2023, resultando en un incremento del beneficio operativo del 59% LfL

	Apartamentos		Hostels
	Corta estancia	Media estancia	
<b>ADR<sup>(1)</sup> medio T1 2024</b>	<b>€99</b> (+c.8% LfL vs. T1 2023)	<b>€40</b> (+c.27% LfL vs. T1 2023)	<b>€21</b> (+c.21% LfL vs. T1 2023)
<b>Ocupación media T1 2024</b>	<b>81%</b> (-c.8pp LfL vs. T1 2023)		<b>56%</b> (+c.9pp LfL vs. T1 2023)
<b>Margen GOP<sup>(2)</sup> medio T1 2024</b>	<b>57%</b> (+c.4pp LfL vs. T1 2023)		<b>16%</b> (+c.26pp LfL vs. T1 2023)

## Comentario

### Apartamentos:

- Corta estancia: incremento en tarifas del +8% 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 28% LfL vs. T1 2023
- Margen operativo medio del 57%, +c.4pp LfL superior al T1 2023
- Cambio en la estrategia de comercialización centrada en mejorar ADR y rentabilidad a costa de ocupación

### Hostels:

- Incrementos en ADRs de +c.21% LfL, gracias a la mejora en la comercialización
- Ocupaciones en torno al c.56%
- Margen operativo medio de c.16%, +c.26pp LfL superior al T1 2023

Incremento de ingresos del +27% LfL con respecto a T1 2023. En el periodo enero-abril, el incremento ha sido del 14% LfL

Incremento del GOP del +59% LfL con respecto a T1 2023

# Resultado financiero durante T1 2024 – principales métricas

Tabla comparativa T1 2024 vs. T1 2023<sup>(1)</sup>

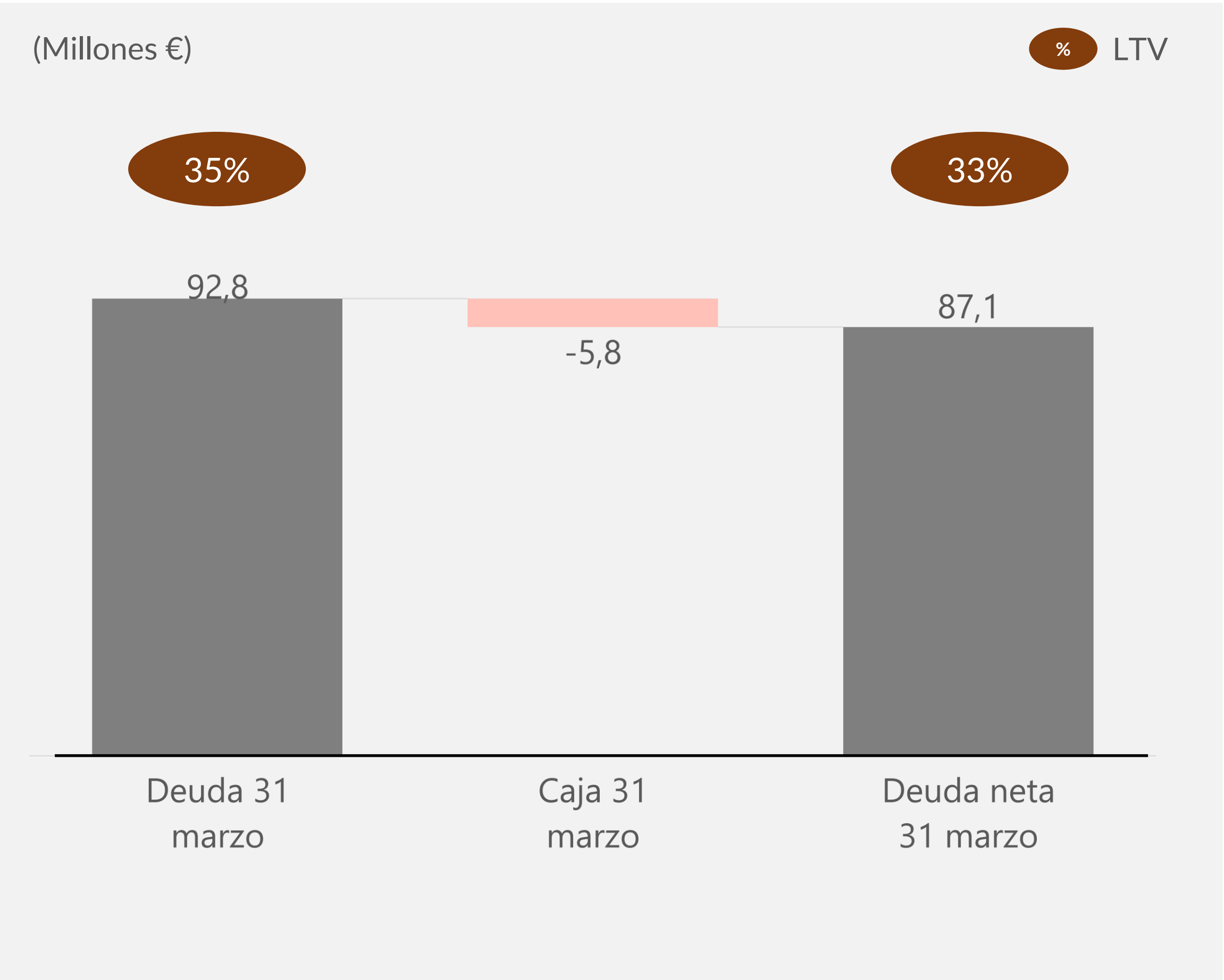
	Unidad	T1 2024	T1 2023	Δ vs. T1 2023	Δ LfL vs. T1 2023
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	1.005	471	+113%	+23%
Ingresos por otras rentas	€'000	343	486	-30%	+20%
<b>Total ingresos</b>	<b>€'000</b>	<b>1.348</b>	<b>956</b>	<b>+41%</b>	<b>+22%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>€'000</b>	<b>666</b>	<b>350</b>	<b>+90%</b>	
% Margen EBITDA	%	49%	37%	+13pbs	
Capex de rehabilitación	€'000	2.448	4.135	-41%	
LTV (sobre deuda bruta) <sup>(2)</sup>	%	35%	39%	-4pbs	
LTV (sobre deuda neta) <sup>(2)</sup>	%	33%	33%	0pbs	

## Comentario

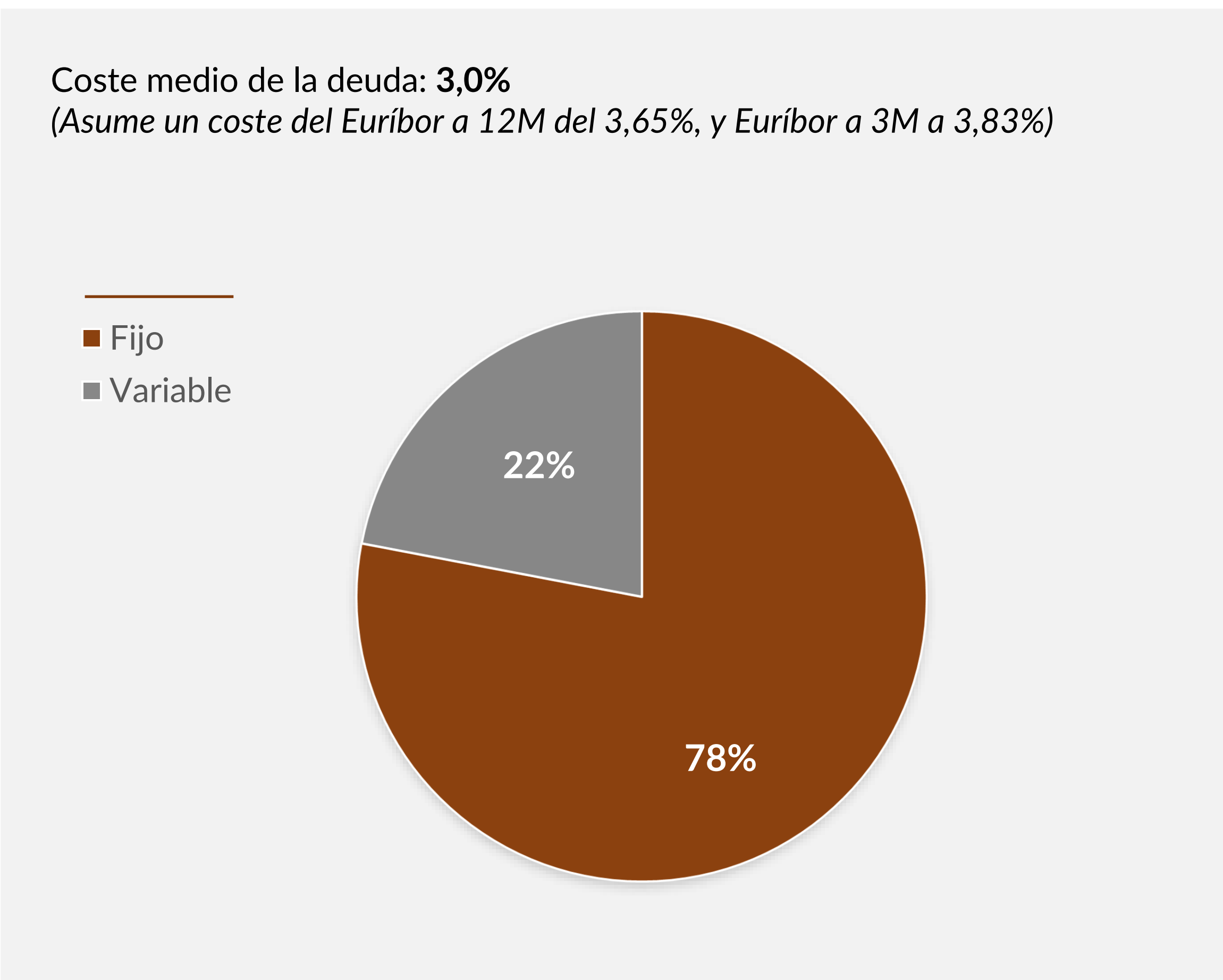
- **Ingresos:** Incremento de ingresos de +41% vs. T1 2023, gracias a la contribución de dos nuevos activos (Madrid y Barcelona) y a la actualización de la renta fija con inflación
  - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento *LfL* +23%, por mejora de la demanda
  - Ingresos por otras rentas: incremento *LfL* +20%. Reducción del 30% debido a la finalización de los arrendamientos de Sevilla y Valencia a lo largo de T2 2023, de cara al inicio de la rehabilitación
  - En el T1, dada la estacionalidad, hay escasa contribución de la renta variable
- **EBITDA:** +90% vs. T1 2023, gracias a la mayor contribución de ingresos
- **Endeudamiento:** LTV del 33% (sobre deuda neta) por debajo del límite del 35%-40% objetivo

# Nivel de endeudamiento a 31 de marzo de 2024

## Posición de endeudamiento a 31 de marzo de 2024



## Coste de la deuda

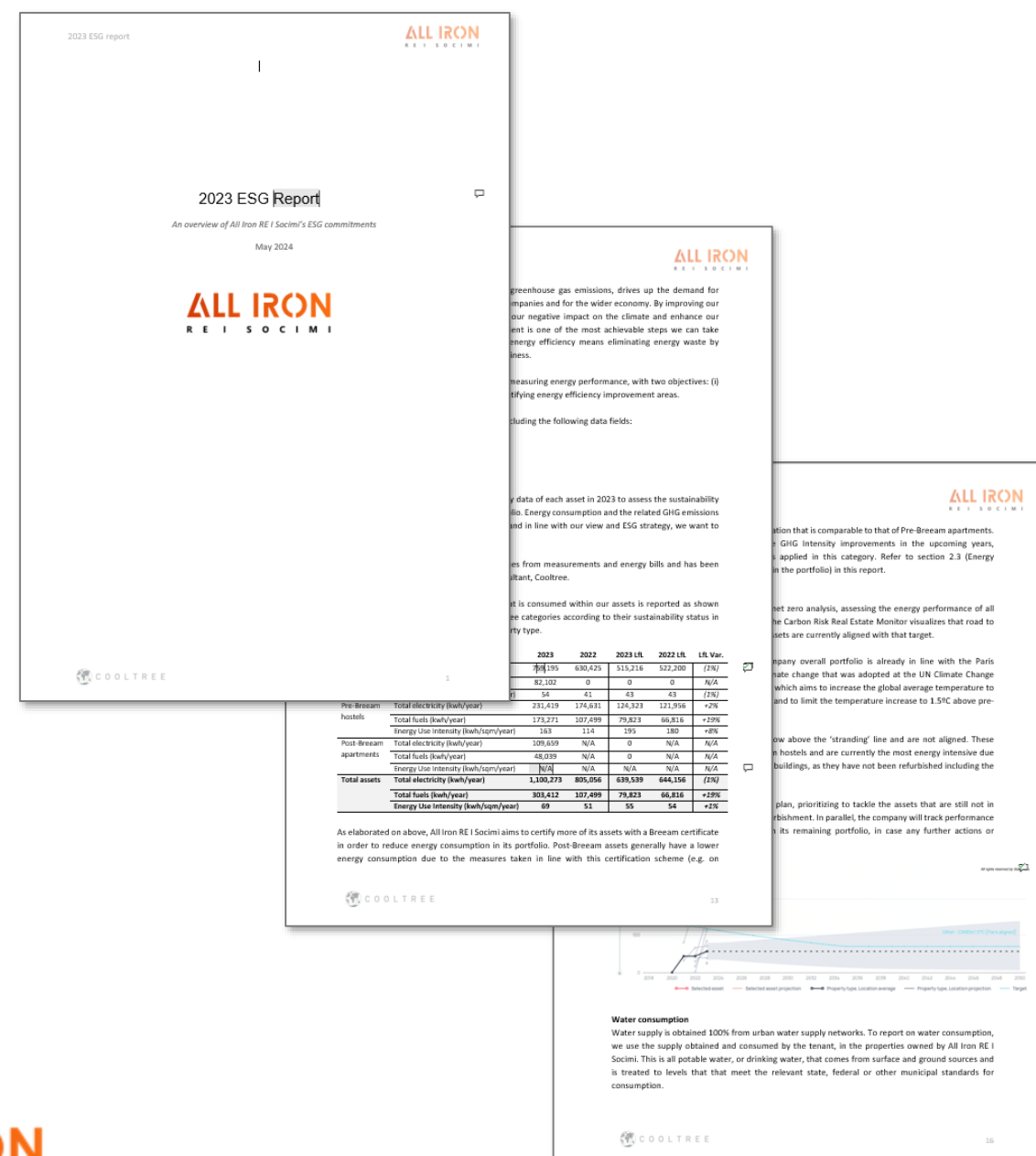




# En 2024 continuamos avanzado según el plan estratégico ESG, trabajando en la implementación de diversas medidas en el ámbito ambiental, social y de gobernanza

## 1 Publicación del primer informe en materia de ESG correspondiente al año 2023

- ✓ Publicación en la web de la compañía de informe en materia de ESG correspondiente al año 2023
- ✓ Objetivos:
  - Incrementar transparencia en materia de sostenibilidad ambiental, social y de gobernanza
  - Alineación con las buenas prácticas de mercado



## 2 Principales medidas aplicadas durante el año 2024



# 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

---

Q1 2024 results update  
All Iron RE I Socimi

May 2024

# The portfolio in detail

**c.1,156<sup>(2)</sup>**  
units

**19**  
properties

**c.€264m<sup>(3)</sup>**  
GAV

**c.99,730sqm**  
constructed surface

**c.2<sup>(5)</sup>**  
years since  
refurbishment

**Urban  
premium  
locations**

## Assets in operation

City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	BREEAM certifica. <sup>(4)</sup>
Vitoria	1	10,664	120 apart.	Retail c.1,000sqm/parking 57un.	<a href="#">link</a>	n.a.
Bilbao	2	1,431	9 + 9 apart.	Retail c.100sqm	<a href="#">link1</a> / <a href="#">link2</a>	n.a.
S.Sebastián	1	1,048	27 hostel room	F&B area	<a href="#">link</a>	n.a.
Málaga	1	1,313	20 apart.	F&B area c.150sqm	<a href="#">link</a>	n.a.
Córdoba	1	1,433	24 hostel room	F&B area	<a href="#">link</a>	n.a.
Pamplona	1	2,080	34 apart.	Parking 10un.	<a href="#">link</a>	n.a.
Barcelona	1	2,770	38 apart.	Retail 320sqm	<a href="#">link</a>	
Madrid	1	3,894	48 apart.	Retail c.560sqm	<a href="#">link</a>	
Bilbao	1	2,000	45 apart.	-	<a href="#">link</a> 2024	

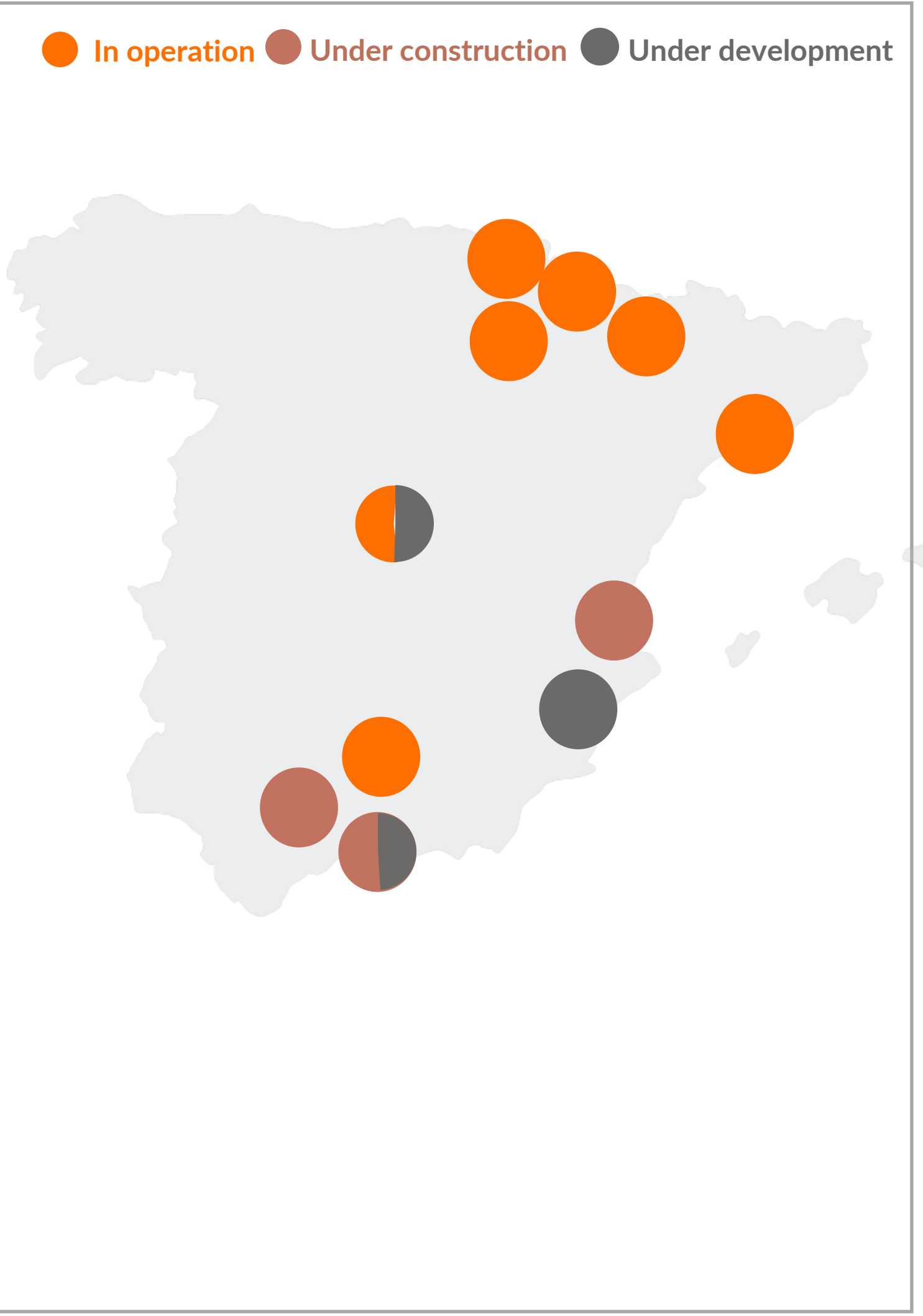
## Assets under construction

City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening <sup>(1)</sup>	BREEAM certifica.
Sevilla	1	3,758	47 apart.	Parking and F&B area	<a href="#">link</a>	2024	
Valencia	1	13,680	144 apart.	Retail c.1,000sqm/offic.c.2,000sqm	<a href="#">link</a>	2026	
Sevilla	1	2,594	54 apart.	Swimming pool & chill-out area	<a href="#">link</a>	2025	

## Assets under development

City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening <sup>(1)</sup>	BREEAM certifica.
Alicante	1	3,650	66 apart.	-	<a href="#">link</a>	2025	
Málaga	1	2,159	23 apart.	F&B area c.500sqm	<a href="#">link</a>	2025	
Madrid	1	12,000	120 apart.	-	<a href="#">link</a>	2026	
Málaga	1	1,450	20 apart.	-	<a href="#">link</a>	2026	
Madrid	1	998	17 apart.	-	<a href="#">link</a>	n.a.	n.a.
Budapest	1	25,214	291 apart.	Retail c.5,000sqm/parking 300un.	<a href="#">link</a>	n.a.	n.a.

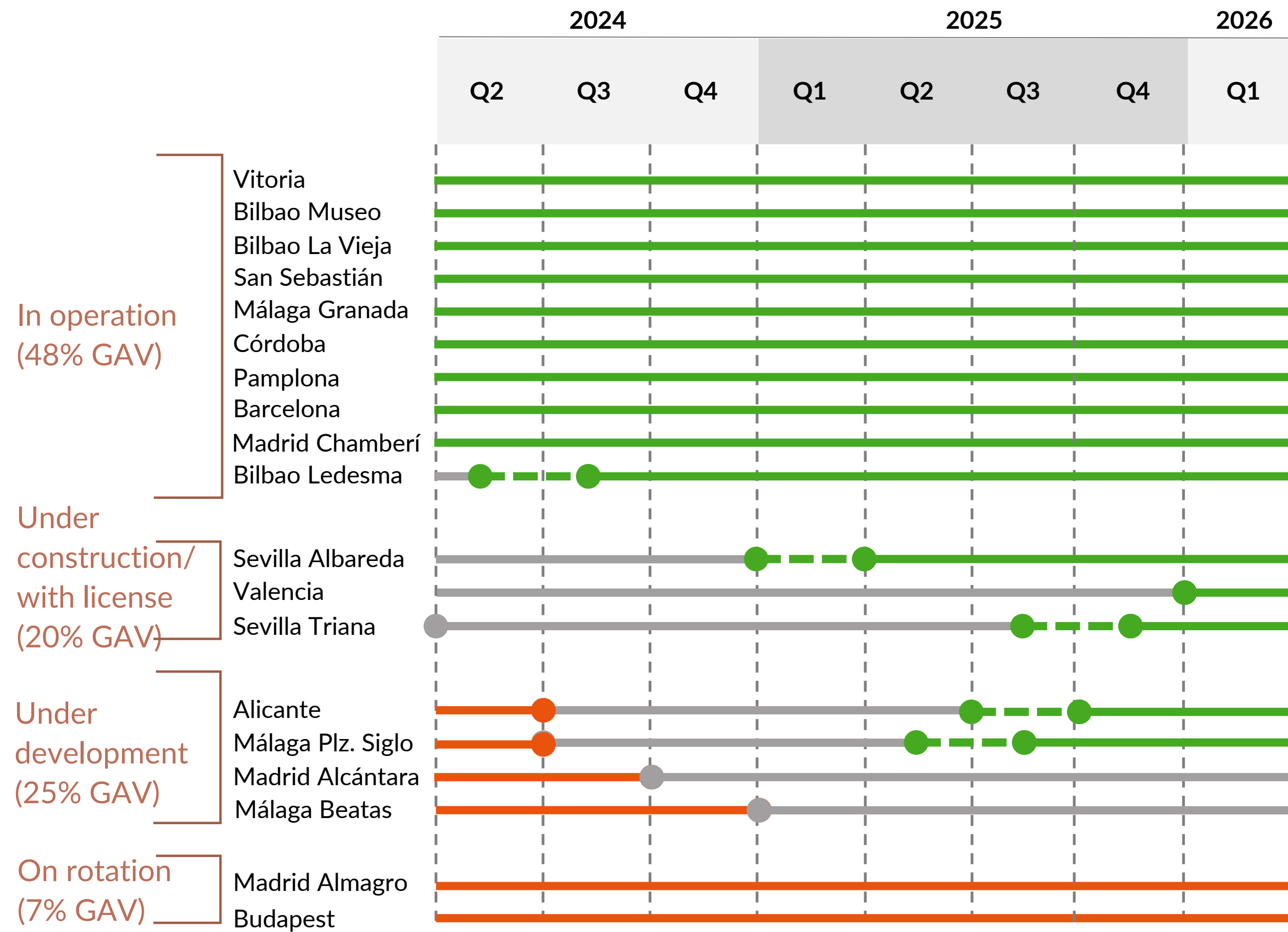
Non-strategic assets



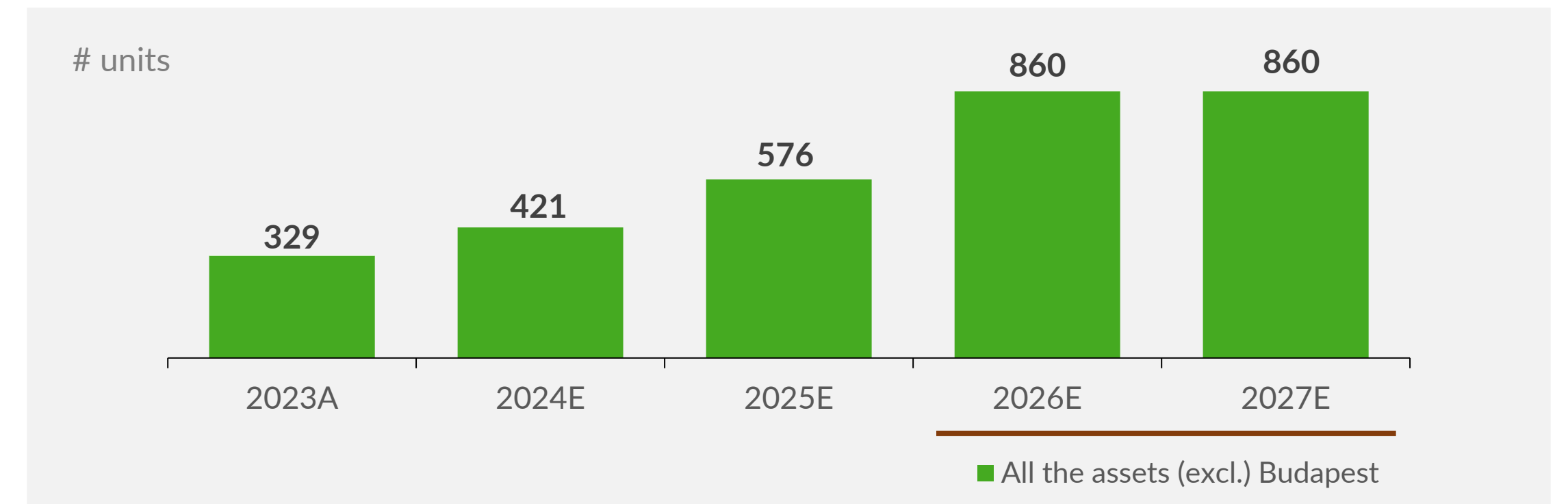
(1) Expected opening date  
 (2) Equivalent to c.1,105 apartments and c.51 hostel rooms with c.270 beds; includes Madrid Almagro (17 apartments)  
 (3) 31<sup>st</sup> December 2023 data  
 (4) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is a system for assessing the environmental 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 April 2024

# We continue making progress in the development of the portfolio

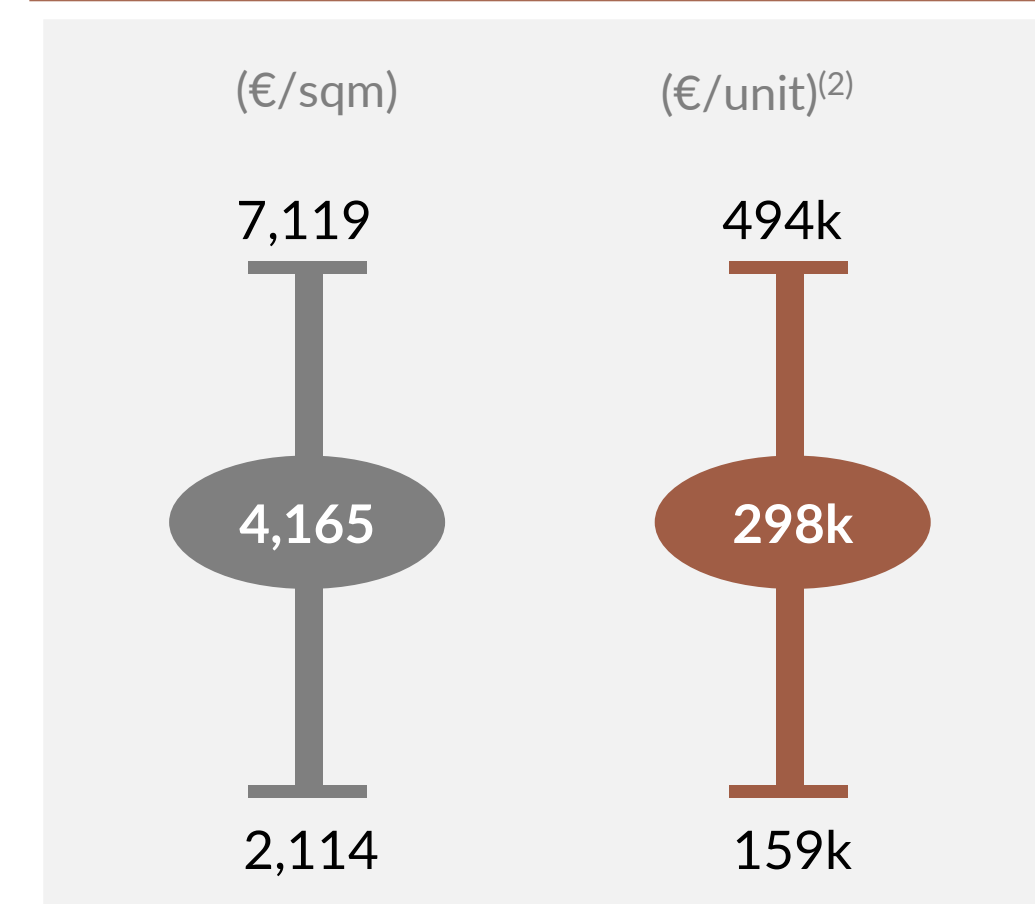
## Asset development status



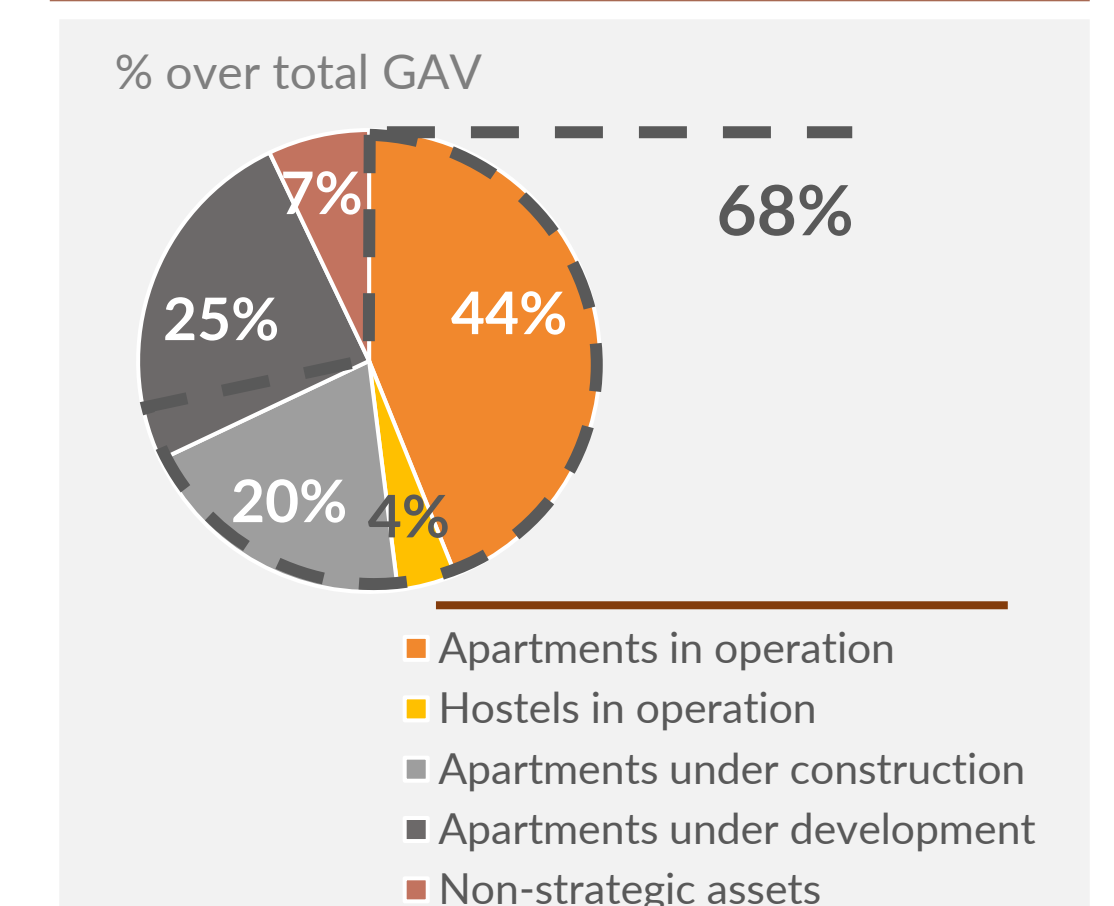
## Evolution of the units in operation<sup>(1)</sup>



## Average portfolio investment<sup>(1)</sup>



## GAV breakdown based on asset status



>800 units in operation by 2025 and average portfolio investment of 4,165 euros/sqm, and 298 thousand euros/unit. c72% of the value of the portfolio already in operation, under construction or with license obtained

# Strong ADR increases registered in Q1 2024 compared to the same period in 2023, resulting in an increase of a 59% LfL of the operating profit

	Apartments		Hostels
	Short stays	Mid-stays	
<b>Q1 2024 average ADR<sup>(1)</sup></b>	<b>€99</b> (+c.8% LfL vs. Q1 2023)	<b>€40</b> (+c.27% LfL vs. Q1 2023)	<b>€21</b> (+c.21% LfL vs. Q1 2023)
<b>Q1 2024 average occupancy rate</b>	<b>81%</b> (-c.8pp LfL vs. Q1 2023)		<b>56%</b> (+c.9pp LfL vs. Q1 2023)
<b>Q1 2024 average GOP margin<sup>(2)</sup></b>	<b>57%</b> (+c.4pp LfL vs. Q1 2023)		<b>16%</b> (+c.26pp LfL vs. Q1 2023)

## Comment

### Apartments:

- Short stays: +8% 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 28% LfL vs. Q1 2023
- 57% average operating margin, +c.4pp LfL higher than Q1 2023
- Commercialization strategy focused on increasing ADRs and profitability, by reducing the occupancy

### Hostels:

- +c.21% LfL ADR increase vs. Q1 2023, thanks to improved marketing efforts
- c.56% occupancy levels reached
- c.16% average operating margin, +c.26pp LfL higher than Q1 2023

+27% LfL revenue increase compared to Q1 2023; In the January-April period, the increase has been +14% LfL

+59% LfL GOP increase compared to Q1 2023

Source: Libere

Note: average increases vs. 9M 2022 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 Q1 2023

(1) Average Daily Rate

(2) Gross Operating Profit

# Q1 2024 financial results – Key metrics

## Comparative table Q1 2024 vs. Q1 2023<sup>(1)</sup>

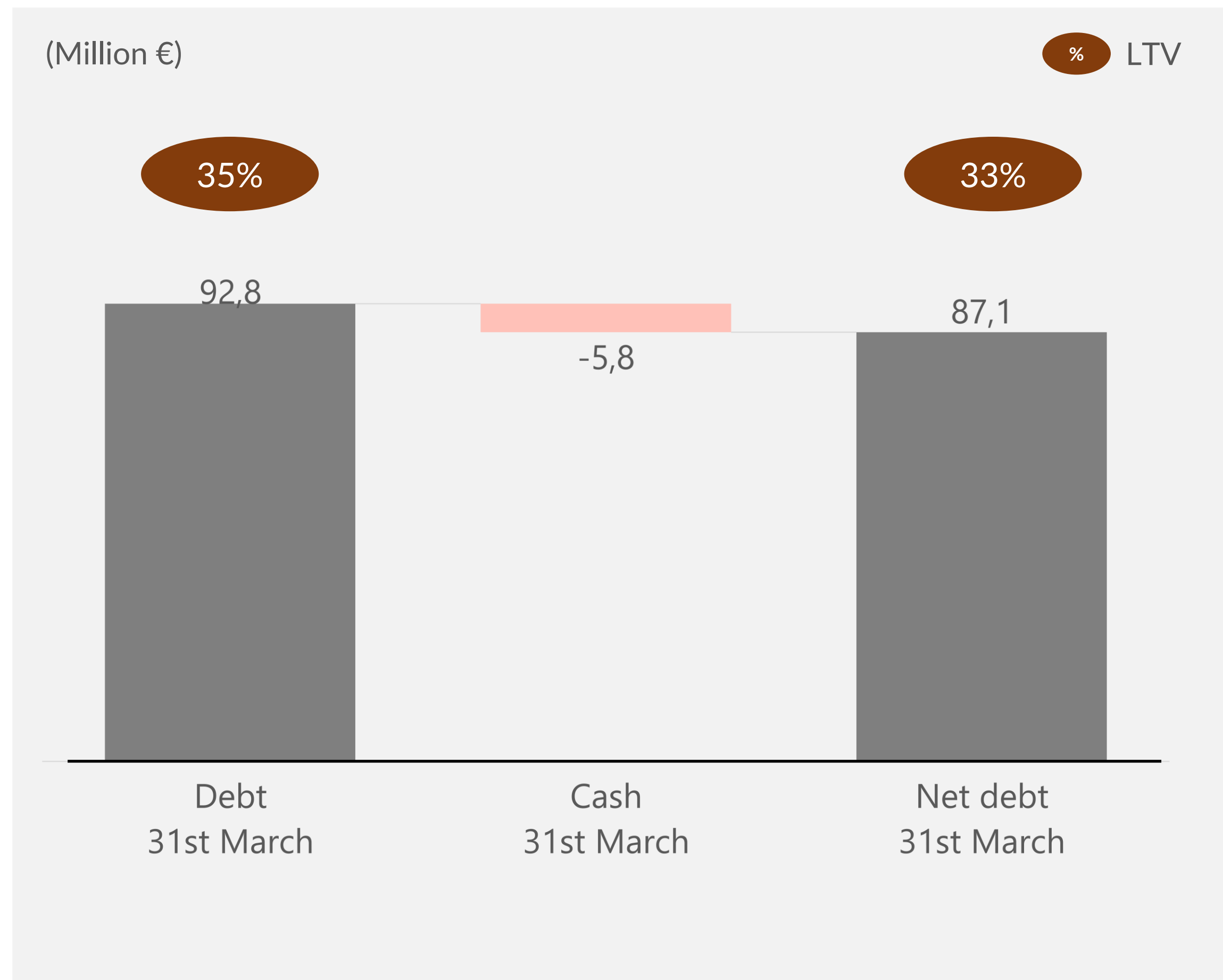
	Unit	Q1 2024	Q1 2023	Var. vs. Q1 2023	Var. LfL vs. Q1 2023
Rental revenue	€'000	1,005	471	+113%	+23%
Other revenue	€'000	343	486	-30%	+20%
<b>Total revenue</b>	<b>€'000</b>	<b>1,348</b>	<b>956</b>	<b>+41%</b>	<b>+22%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>€'000</b>	<b>666</b>	<b>350</b>	<b>+90%</b>	
% EBITDA margin	%	49%	37%	+13bps	
Capex	€'000	2,448	4,135	-41%	
Gross LTV <sup>(2)</sup>	%	35%	39%	-4bps	
Net LTV <sup>(2)</sup>	%	33%	33%	0bps	

## Commentary

- **Revenue:** +41% revenue increase vs. Q1 2023, thanks to the contribution of two new assets (Madrid and Barcelona) and the review of fixed income with inflation
  - Rental revenue: +23% LfL increase, due to the improved demand
  - Other revenue: +20% LfL increase. 30% decline as a result of the cancellation of the rental agreements in Sevilla and Valencia during Q2 2023 in order to start the repositioning of the assets
  - In Q1, given the seasonality, there is little contribution of variable rents
- **EBITDA:** +90% vs. Q1 2023, thanks to the higher revenue contribution
- **Debt:** 33% net LTV, below the 35%-40% target limit

# Debt position as of March 31<sup>st</sup>, 2024

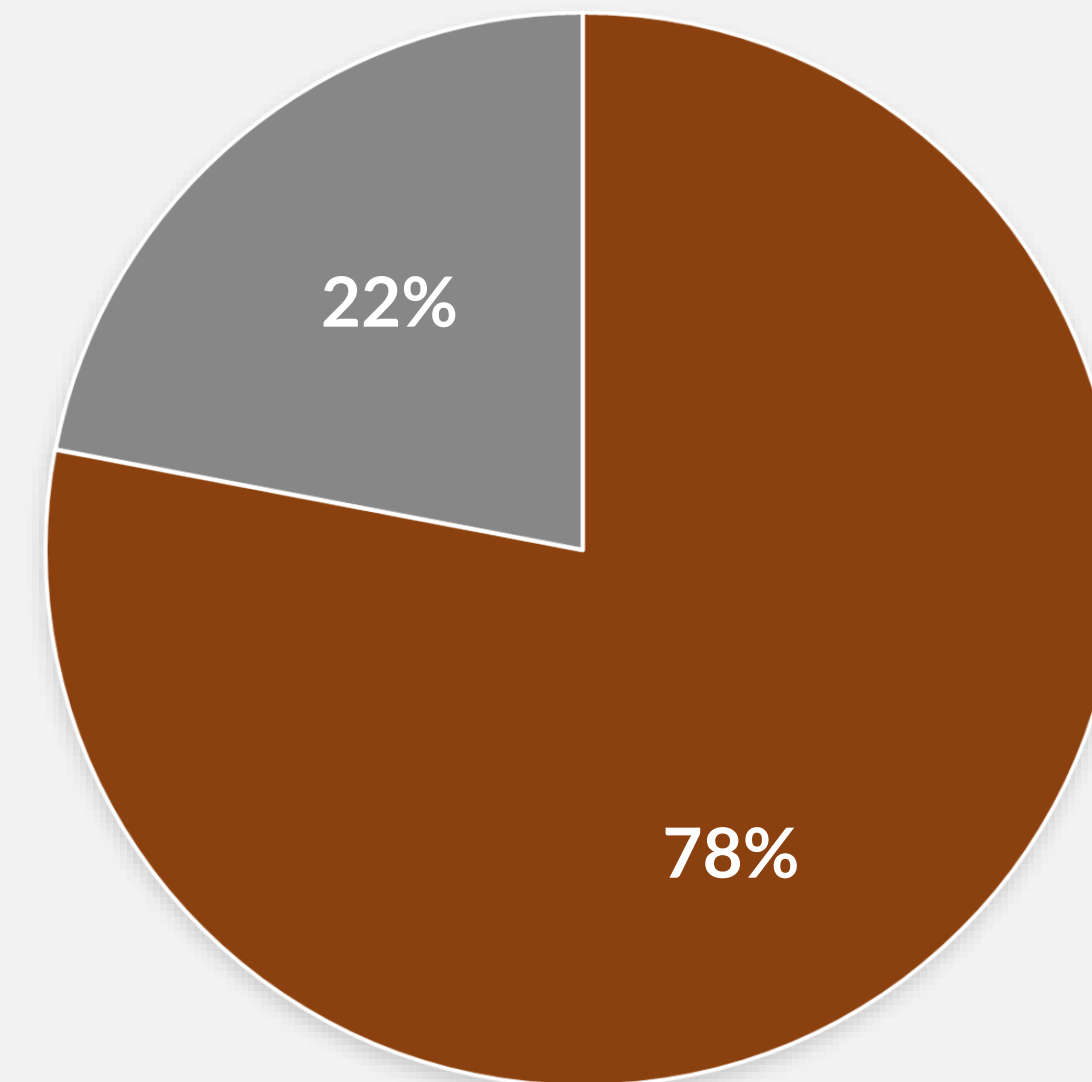
## Debt position as of March 31<sup>st</sup>, 2024



## Cost of debt

Average cost of debt: **3.0%**  
(Assumes a 12M Euribor cost of 3.65%, and 3M Euribor of 3.83%)

- Fixed
- Variable

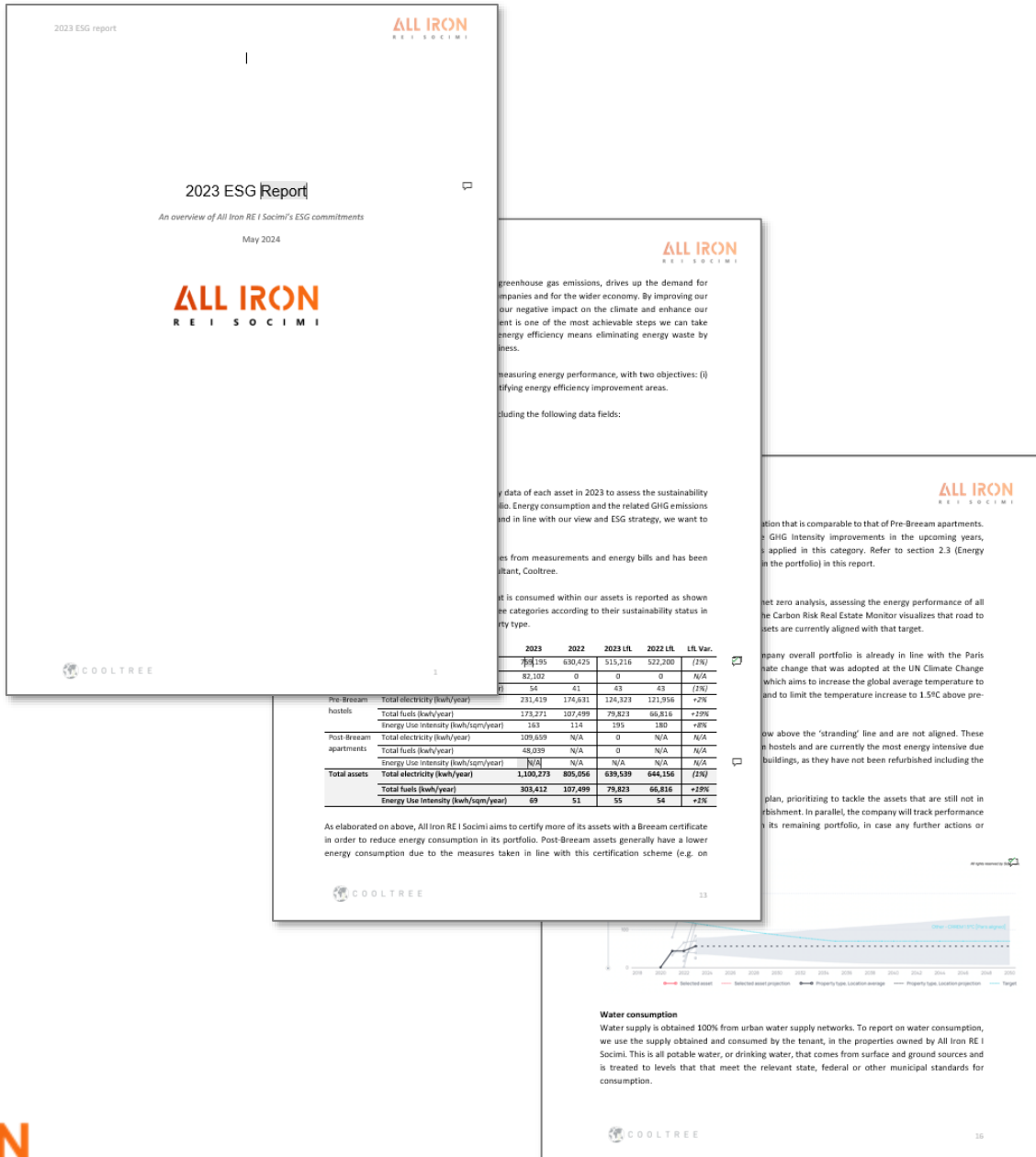




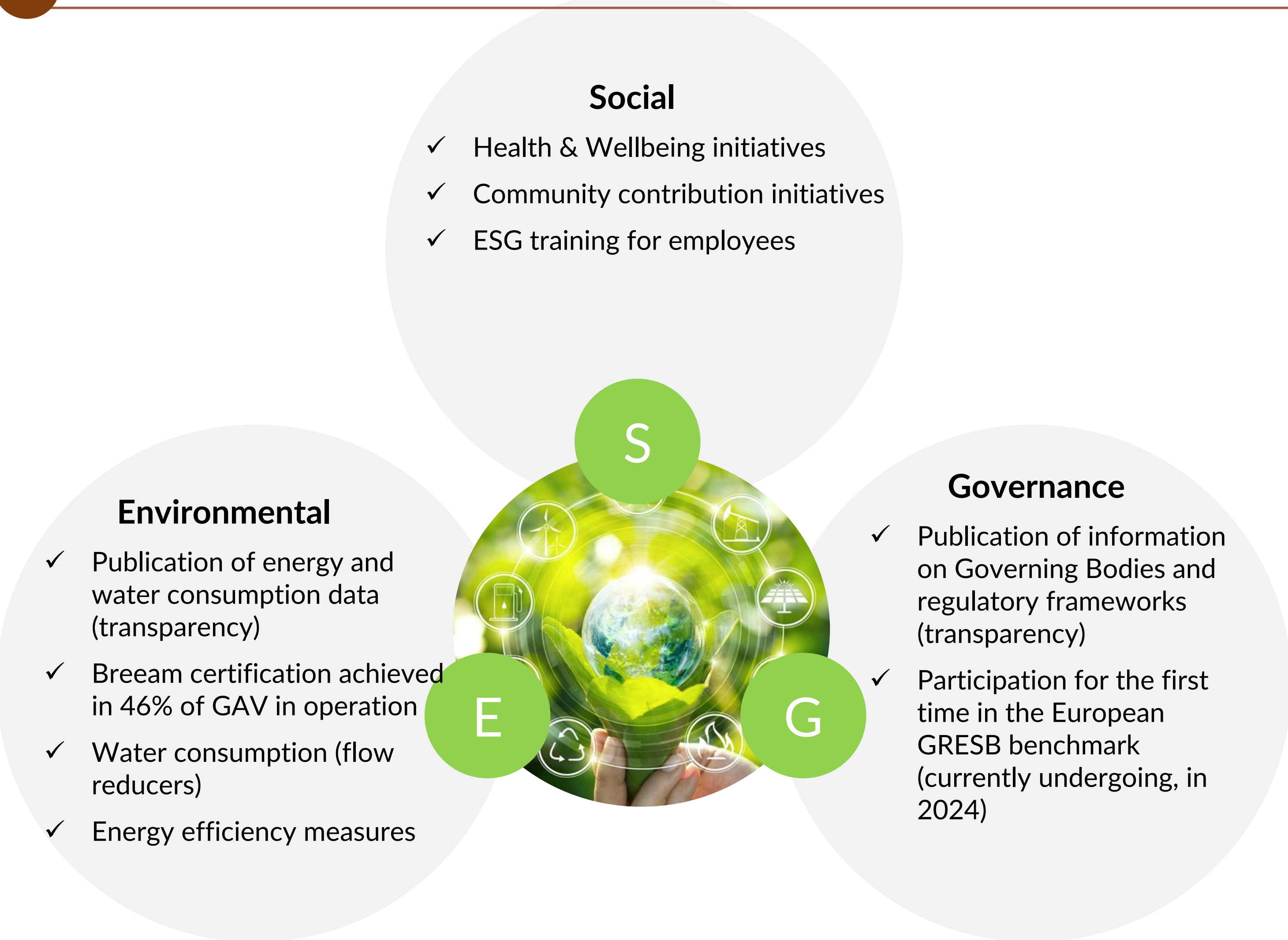
# In 2024 we continue progressing in the implementation of the ESG strategic plan, through various measures in the environmental, social and governance fields

## 1 Publication of the first ESG report for the year 2023

- ✓ Publication on the company's website of the ESG report for the year 2023
- ✓ Objectives:
  - Increase transparency in environmental, social and governance sustainability
  - Alignment with best market practices



## 2 Main measures applied during 2024



# 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