

**A BME GROWTH**

Madrid, 3 de abril 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**

Por la presente se comunica al mercado que la Sociedad ha organizado para el día de hoy, 3 de abril de 2025 a las 19:00 horas, un evento presencial en el que se presentarán los resultados correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, así como las perspectivas del negocio.

Se adjunta como **Anexo** la presentación de soporte que se utilizará en dicho evento.

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.

**Anexo**

**La presentación**



# ALL IRON

R E I S O C I M I

---

La plataforma líder de alojamiento urbano alternativo

3 de abril 2025

# All Iron RE I Socimi – echando la mirada al pasado... y al futuro

## Tesis original (2019)



▪ GAV €16m<sup>(1)</sup>



▪ Activos no profesionales



▪ Amenaza regulatoria sobre los activos de “Airbnb”



▪ Tecnología como herramienta para mejorar procesos



▪ Potencial de altas rentabilidades

## Hoy (2025)

▪ GAV €305m<sup>(1)</sup>

▪ Pasos iniciales de la inversión profesional (€c.2bn<sup>(3)</sup> en apartamentos en España 2024)

▪ Medidas contra Airbnb implementadas (NY, Barcelona)

▪ Márgenes operativos: >60% apartamentos vs. 35% hoteles

▪ Net yield >7%

## El futuro



▪ *Asset class* en las carteras de principales fondos – compresión de yields

▪ Reducción de oferta y subidas de precios

▪ La tecnología se convierte en la norma como parte del servicio

# All Iron RE I Socimi

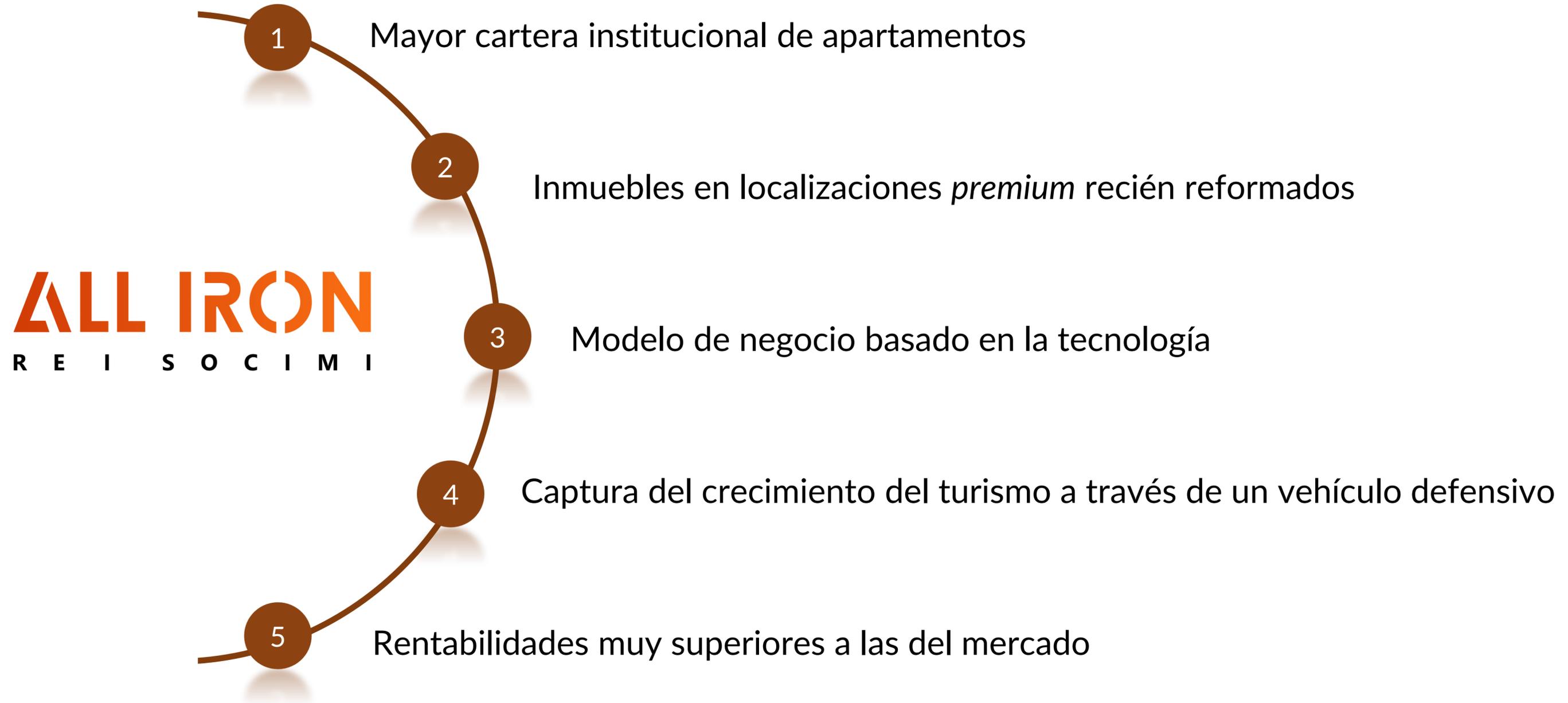
---

# Inversión en All Iron RE I Socimi



Los pilares del proyecto

---



# El producto de All Iron RE I Socimi difiere sustancialmente de las viviendas de uso turístico

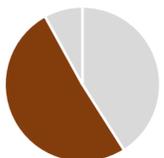
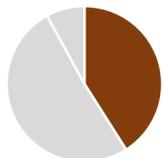


Configuración de los apartamentos	30-40 m2/ud (1 dormitorio – principal modalidad)	80-90 <sup>(1)</sup> m2/ud
Tipología de propiedad sobre inmueble	✓ Edificio completo	✗ Unidades sueltas en edificios multipropiedad
Uso asignado	✓ Terciario hospedaje	✗ Residencial
Licencia	✓ Aparthotel/Apartamentos turísticos	✗ VUT
Regulación	✓ Normativa de hospedaje consolidada (similar al segmento hotelero)	✗ Regulación cambiante bajo escrutinio social y político sobre la VUT; incertidumbre

El mayor control regulatorio sobre la VUT genera escasez de producto y requiere de un reemplazo por parte de una oferta profesionalizada

# El producto de All Iron RE I Socimi, con su apartamento tipo de 1 dormitorio, se impone como una alternativa eficaz a los pisos no profesionales

## Activos tipo de All Iron RE I Socimi

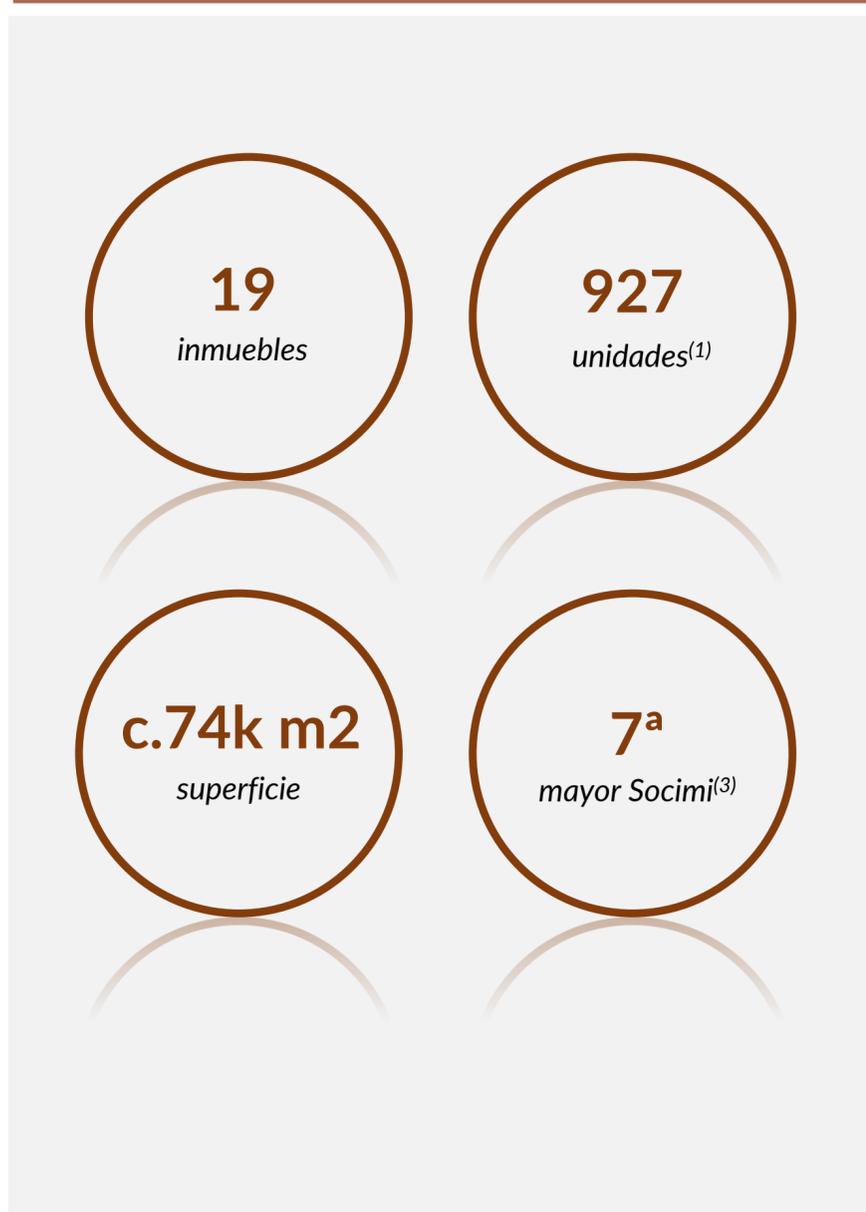


Tipología	Superf.	Capacidad (pax)	Estancias
Estudio	25-30m <sup>2</sup>	2	Cocina Salón-dormitorio Baño
Apartamento 1 dormitorio	30-40m <sup>2</sup>	4	Cocina Salón 1 habitación Baño <i>Terraza (opc.)</i>
Apartamento 2 dormitorios	c.60m <sup>2</sup>	5-6	Cocina Salón 2 habitaciones 2 baños <i>Terraza (opc.)</i>



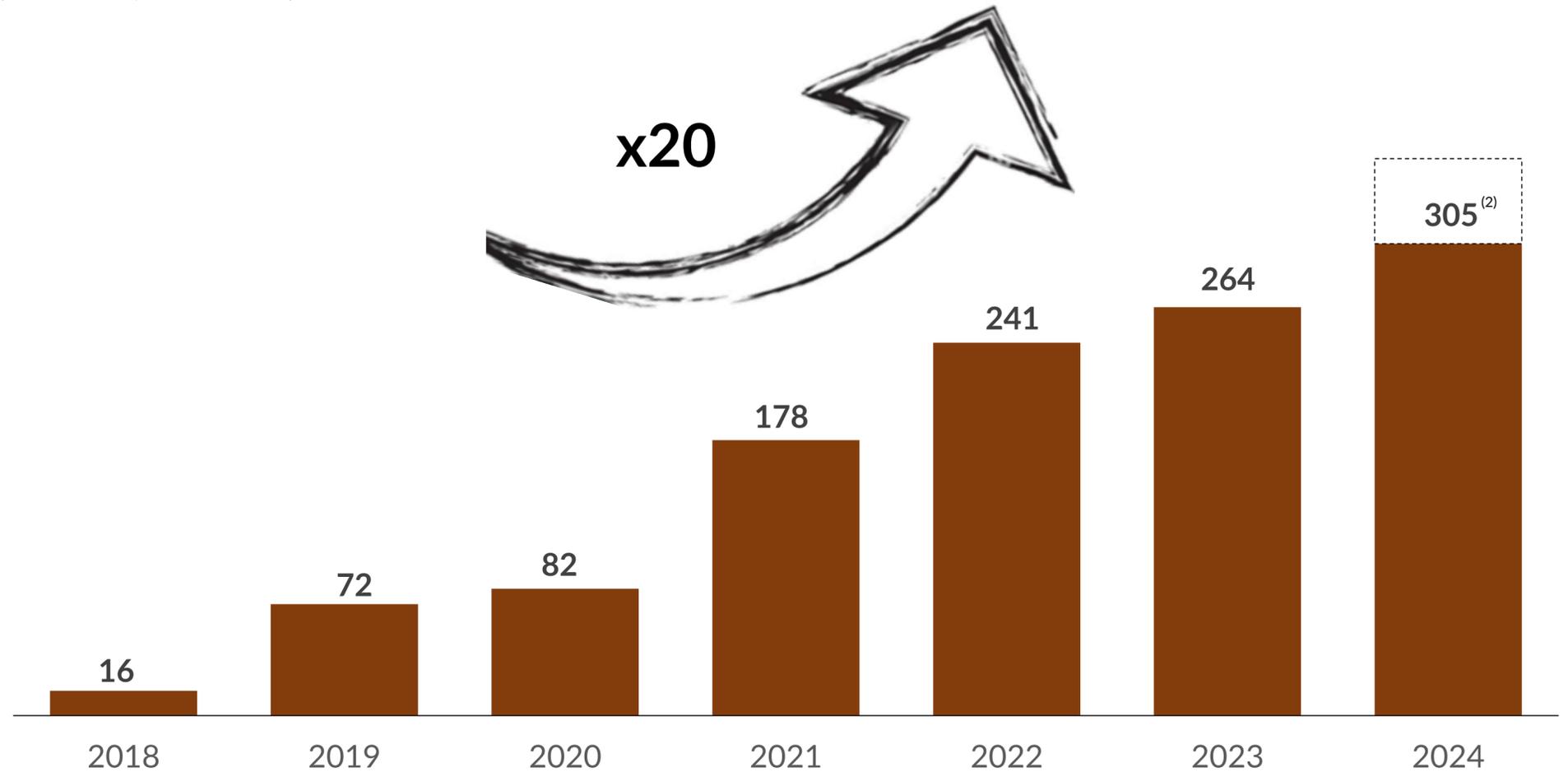
# All Iron RE I Socimi cuenta actualmente con inmuebles por valor de >€300m

## Las principales cifras de All Iron RE I Socimi



## Evolución del valor de la cartera de All Iron RE I Socimi

GAV  
(2019-2024; Millones de €)



Capex pendiente para finalizar los desarrollos en curso

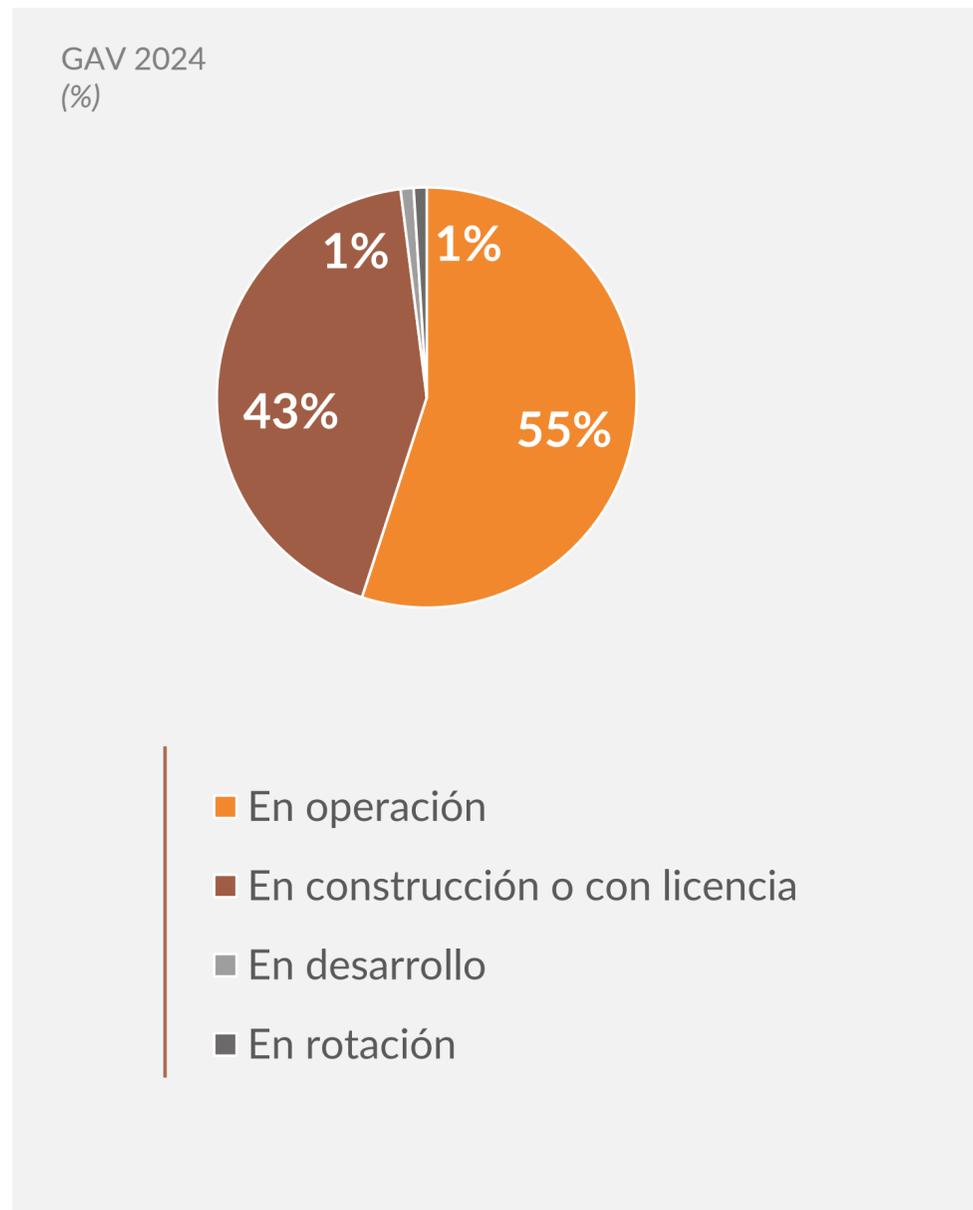
(1) Equivalente a c.876 apartamentos y c.51 habitaciones de *hostel* con c.270 camas. Excluye la participación del 50% en Budapest e incluye la compra del activo recientemente adquirido en el barrio 22@ de Barcelona  
 (2) GAV a 31 de diciembre de 2024 (€270m), pro-forma la adquisición de Barcelona Capri en febrero de 2025  
 (3) Se han excluido las Socimis con un *free float* inferior al 40%

# ¿Cómo enfocamos la inversión en cada categoría de ciudad?

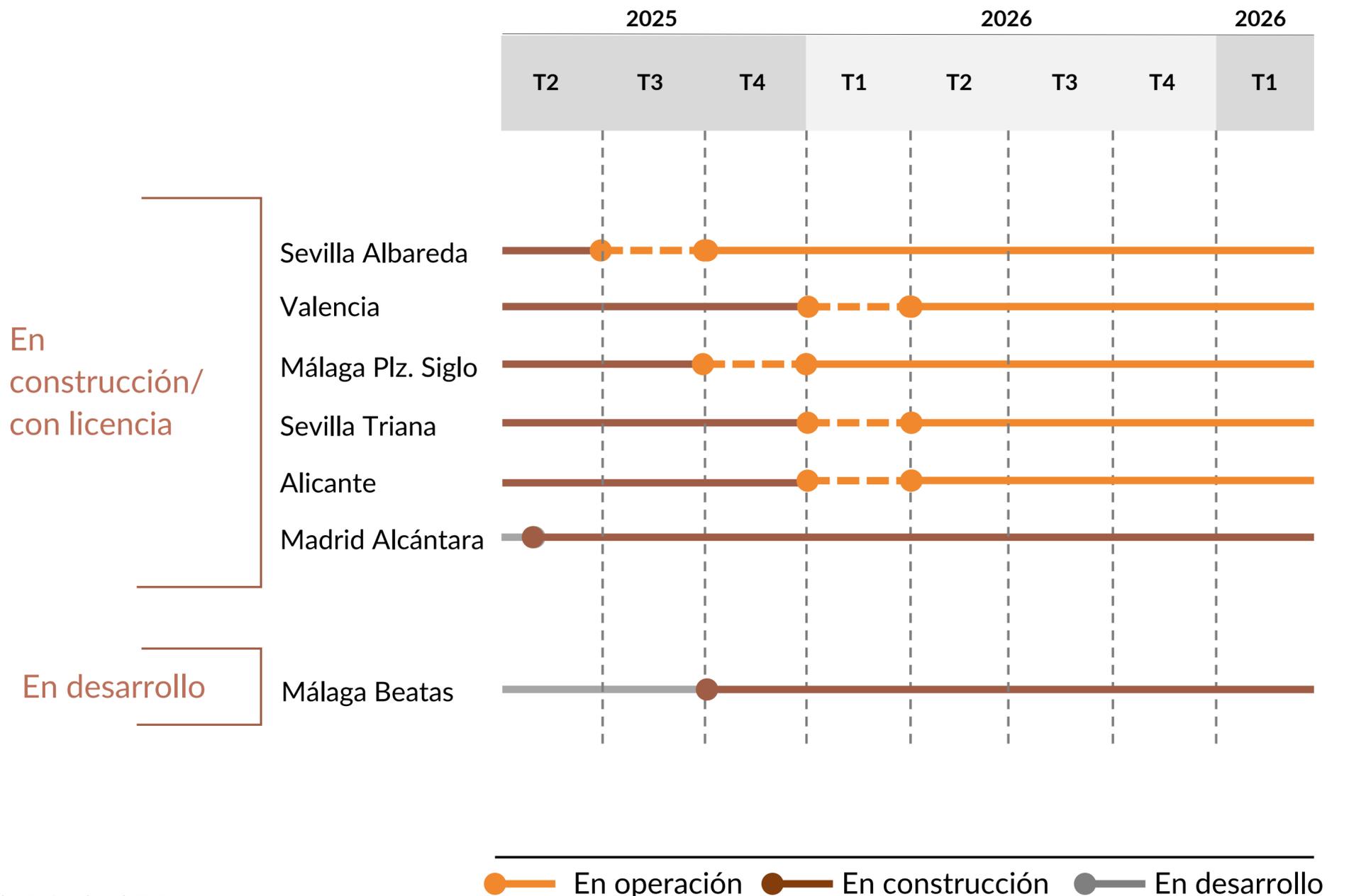
	1	2	3
<b>Categoría</b>	<b>Tier 1</b>	<b>Tier 2</b>	<b>Tier 3</b>
 <b>Ciudad</b>	Madrid, Barcelona	Sevilla, Málaga, Valencia, Bilbao, San Sebastián	Vitoria, Pamplona, Alicante, Córdoba
 <b>% de la cartera<sup>(1)</sup></b>	 <b>43%</b>	 <b>38%</b>	 <b>19%</b>
 <b>Barrio</b>	Barrio Salamanca, Chamberí, Plaza Cataluña, Distrito 22@...	Cascos antiguos o centros de ciudad	Inversión oportunista en “la plaza del pueblo”
 <b>Estancia</b>	Corta	Principalmente corta	Corta y media
 <b>Nivel de tarifas</b>	Alto	Medio-alto	Medio-bajo
 <b>Ejemplos inmuebles</b>			

# La fase de desarrollo de la cartera está cerca de completarse...

Distribución de la cartera de All Iron RE I Socimi basada en el estado de desarrollo de los activos<sup>(1)</sup>



¿Cuándo tenemos previsto inaugurar la cartera pendiente?



# ...con la inauguración de Valencia, Sevilla, Alicante y Málaga esperada para 2025



Valencia (144 uds)

Renders



Sevilla Albareda (47 uds)

Piso piloto



Alicante (61 uds)

Avance de obras



Sevilla Triana (54 uds)

Avance de obras



Málaga (23 uds)

Avance de obras



# Arrancamos en breve las obras de nuestro inmueble insignia ubicado en el Barrio Salamanca de Madrid, en la calle Alcántara

## Principales datos del proyecto



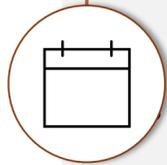
# unidades: 90



Superficie: 12.000m<sup>2</sup>



Ubicación: Barrio Salamanca, c/Alcántara 25



Fecha de inauguración estimada: junio 2027



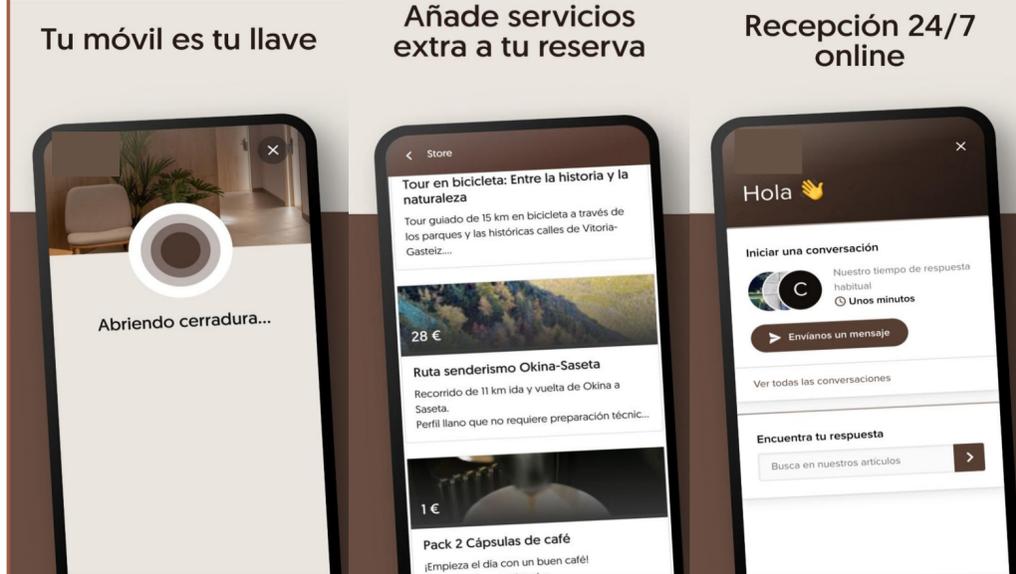
# El uso intensivo de la tecnología aplicada a nuestros apartamentos permite superar márgenes del 60%

Tecnología implantada en nuestros inmuebles

- ✓ **Eficiencia operativa:** optimización de personal mediante automatización de tareas
- ✓ **Check-in/check-out online:** acceso mediante llave en app del móvil
- ✓ **Priorización** de captación de clientes mediante **canal directo**

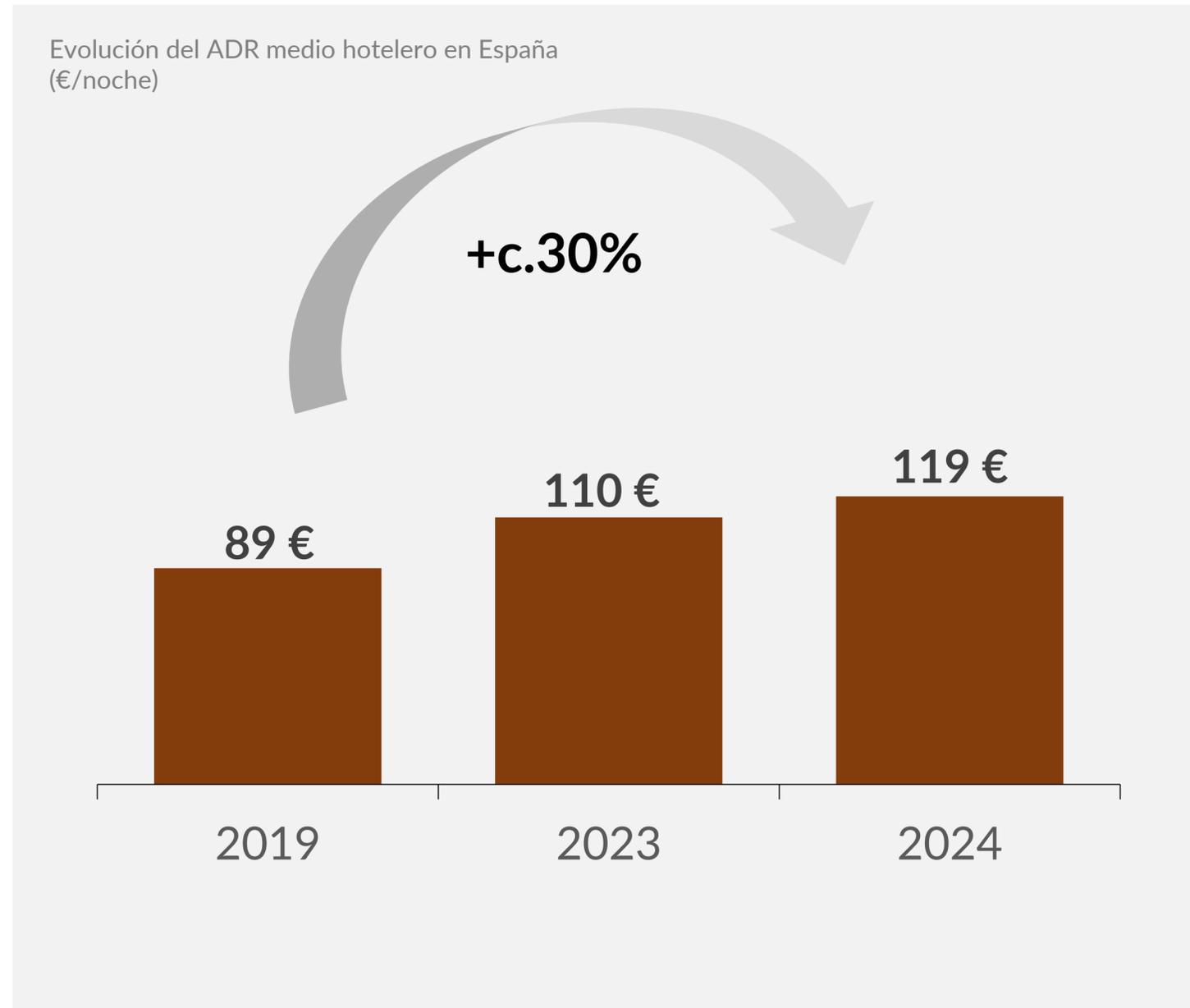
Margen operativo 2024

61%

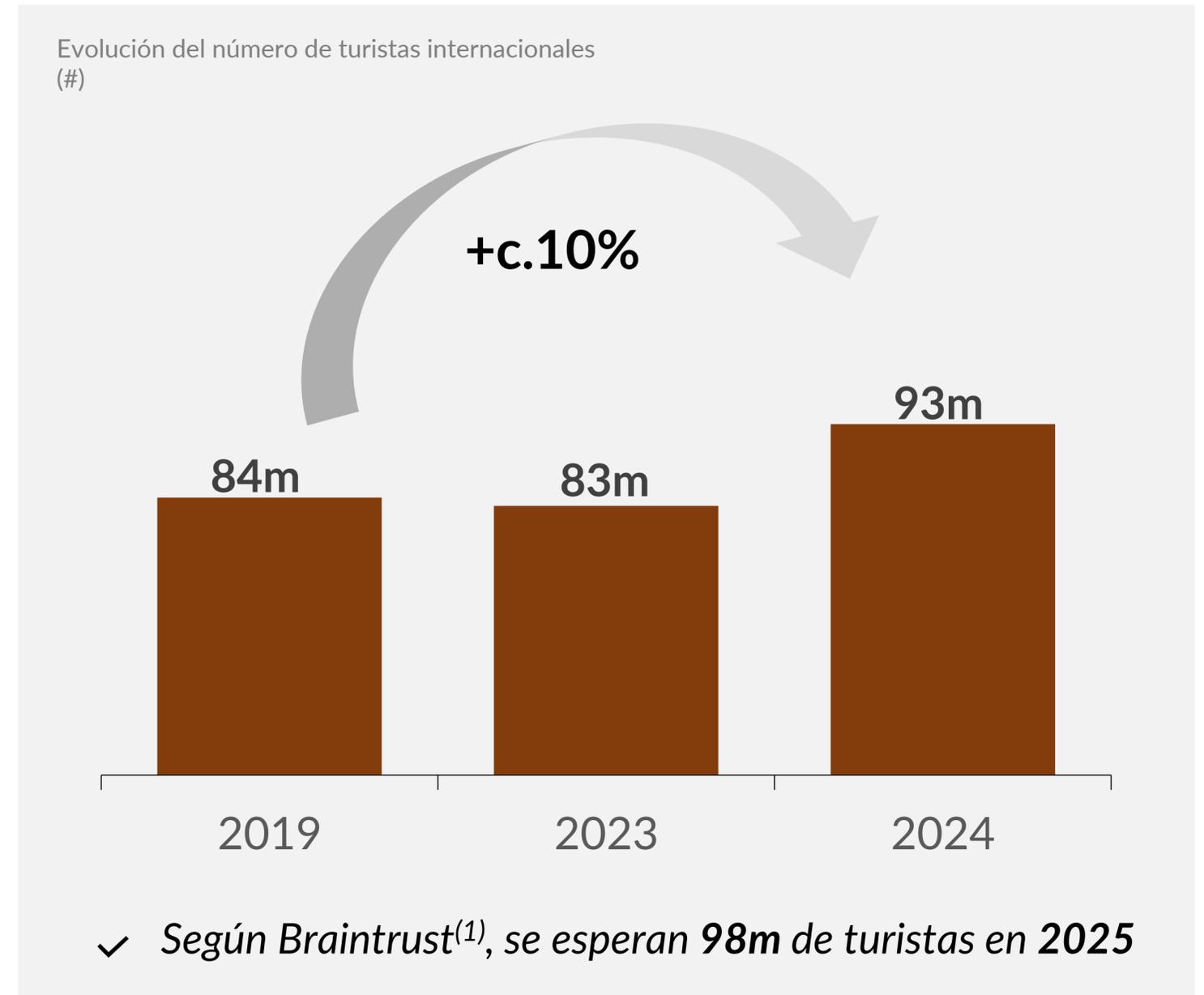


# El turismo en España mantiene su tendencia al alza...

Tanto en términos de tarifas...

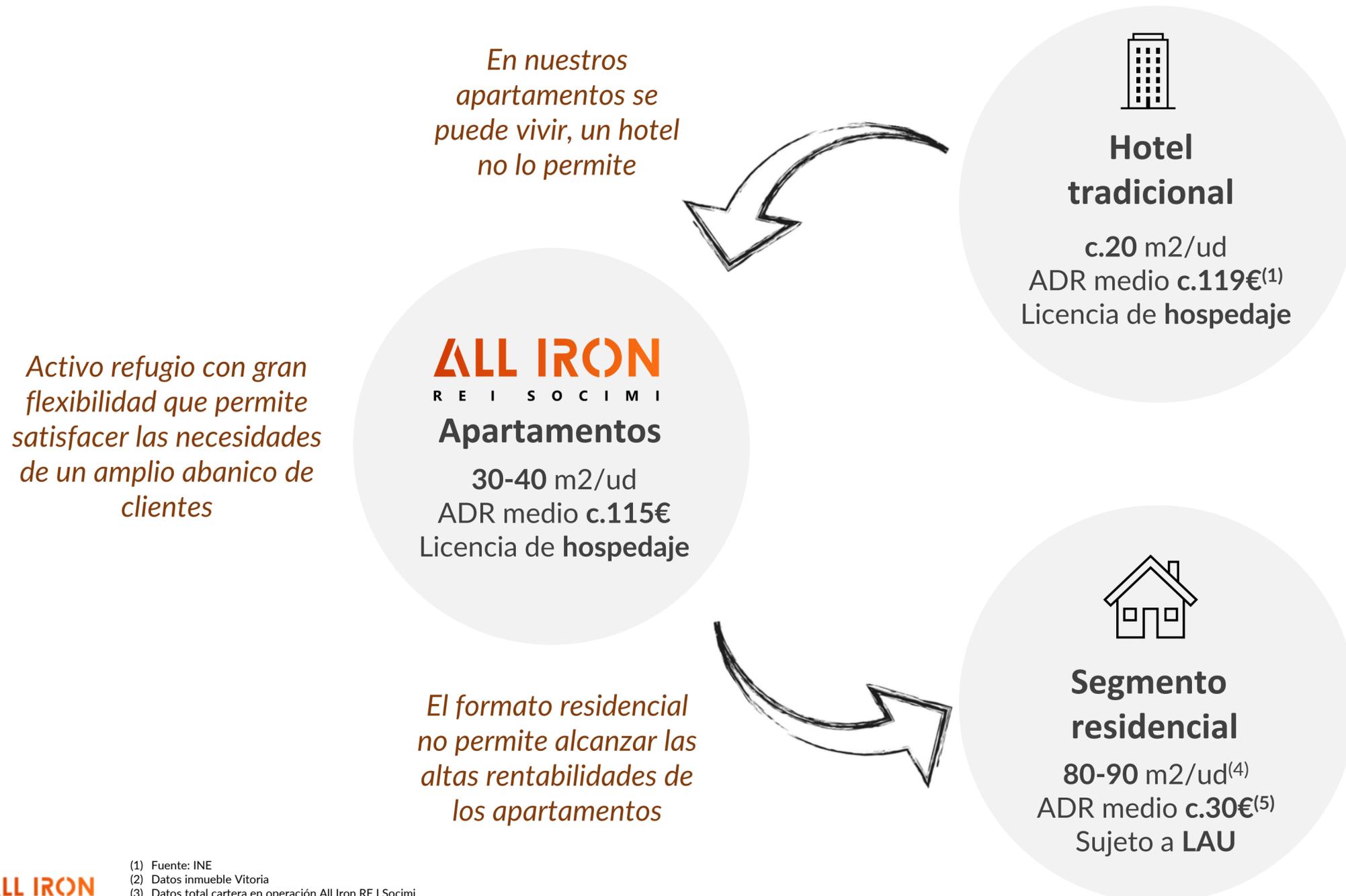


...como en volumen de visitantes

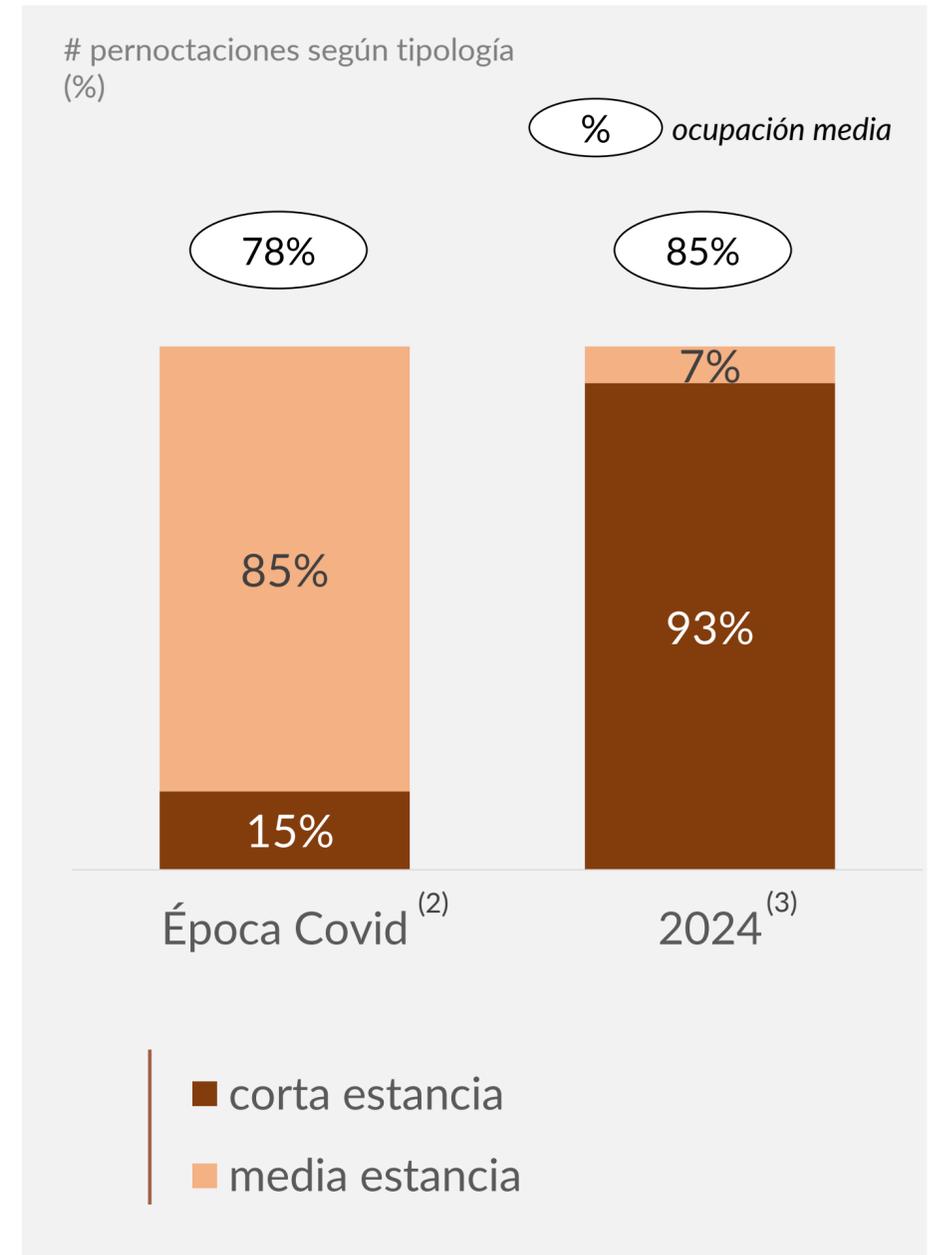


# ...y los apartamentos, además de capturar el crecimiento del turismo, funcionan como activo refugio

¿Cuál es el producto de All Iron RE I Socimi?



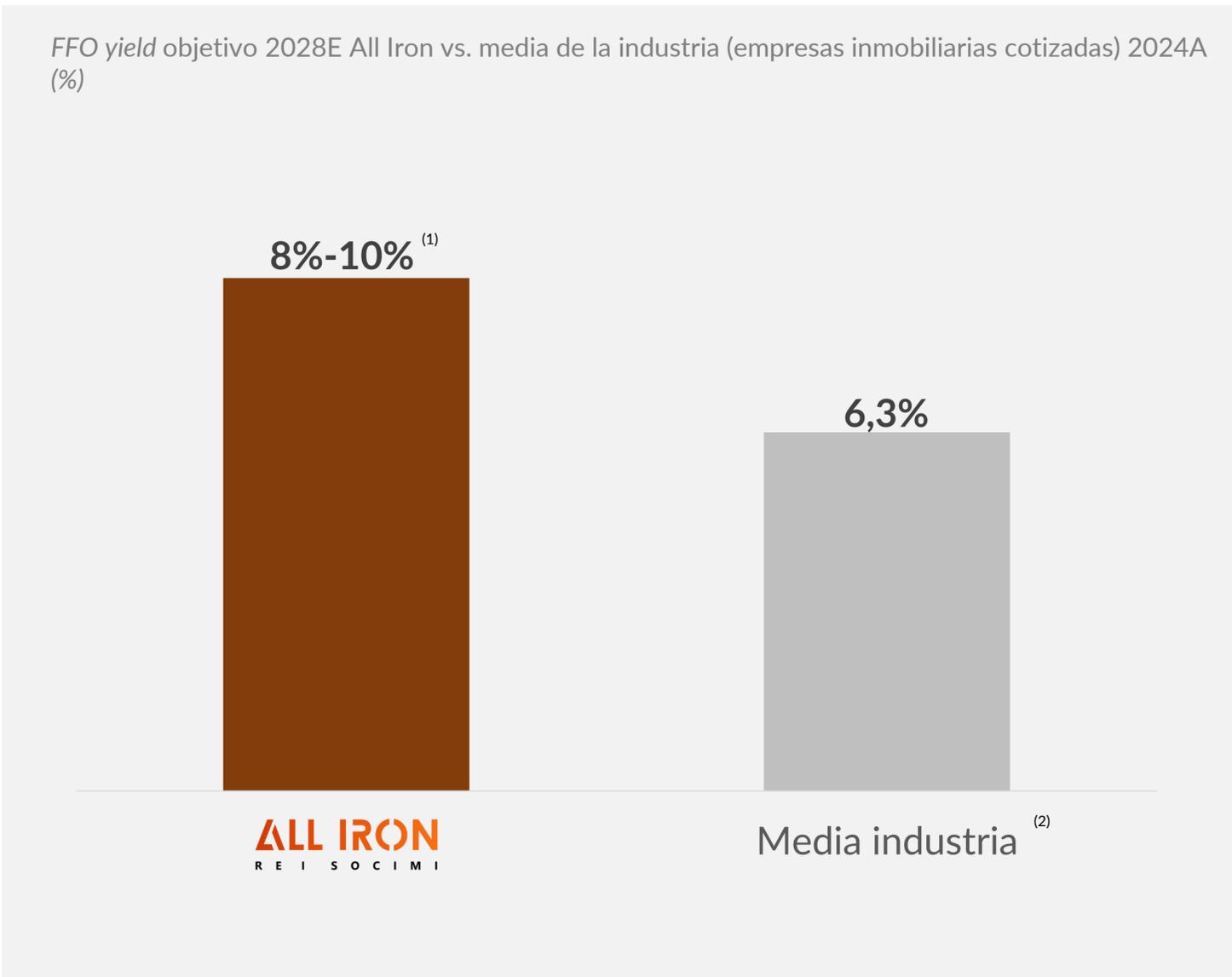
Caso práctico de All Iron RE I Socimi



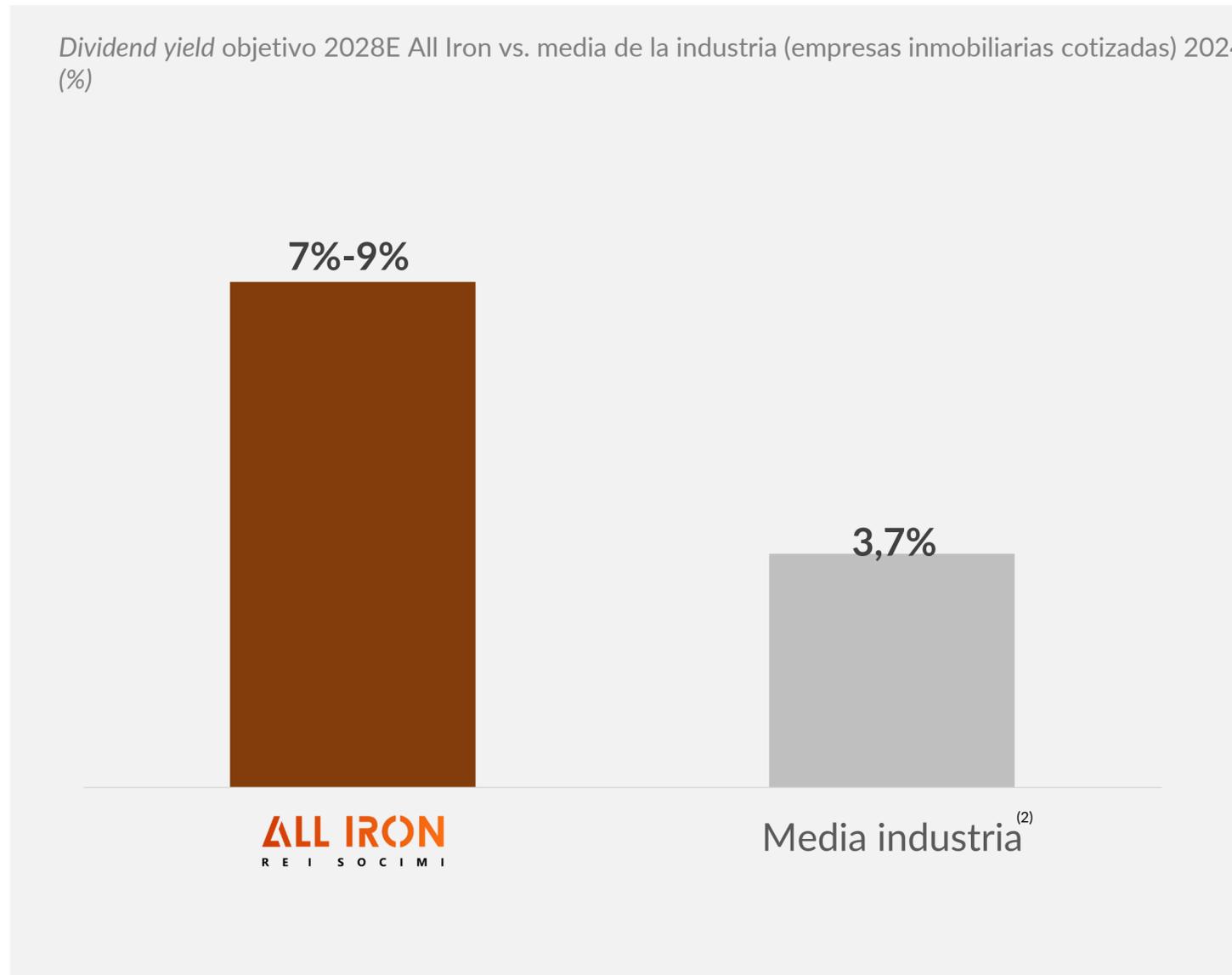
# Por todo lo anterior, obtenemos rentabilidades muy superiores a las del mercado

## ¿Cómo nos comparamos con la industria?

### FFO yield objetivo



### Dividend yield objetivo



# Presentación de resultados del ejercicio 2024

---

# En 2024 se mantiene la senda ascendente de la operativa de los activos de All Iron RE I Socimi, con incrementos en ADRs de +6%, y una tasa de ocupación media del 85%

## Apartamentos

<b>ADR<sup>(1)</sup> medio 2024</b>	<b>c.€114</b> (+c.6% LfL vs. 2023)
<b>Ocupación media 2024</b>	<b>c.85%</b> (+c.5pp LfL vs. 2023)
<b>Margen GOP<sup>(2)</sup> medio 2024</b>	<b>c.61%</b> (+c.0pp LfL vs. 2023)

## Comentario

### Apartamentos:

- La demanda sigue siendo sólida con incrementos tanto a nivel de tarifas como de ocupaciones
- Se ha continuado con la estrategia de reducir el número de unidades destinadas a la media estancia
- Ocupación media del c.85%
- El modelo basado en la tecnología está permitiendo obtener márgenes operativos del >60%

Fuente: Libere

Nota: Los incrementos medios con respecto a 2023 se han calculado como el incremento ponderado en base al número de apartamentos de cada activo; Los incrementos son "like for like", se han calculado eliminando los valores correspondientes a activos que no estaban en operación en 2023

Nota: Rendimiento operativo de los hostels en cartera: ADR medio 2024 de c.€28 (+c.1% LfL vs. 2023); Ocupación media 2024 de c.71% (+c.5pp LfL vs. 2023); Margen GOP medio 2024 de c.34% (+c.3pp LfL vs. 2023)

(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)

(2) Gross Operating Profit

# Resultado financiero durante el año 2024 – principales métricas

Tabla comparativa IFRS (pre-amortización) 2024 vs. 2023<sup>(1)</sup>

	Unidad	2024	2023	Var. vs. 2023
% de la cartera generando rentas	%	43%	24%	
<b>Total ingresos</b>	€'000	<b>7.587</b>	<b>4.949</b>	<b>+53%</b>
<b>EBITDA</b>	€'000	<b>4.798</b>	<b>2.406</b>	<b>+99%</b>
% Margen EBITDA	%	63%	49%	+15pbs
<b>Beneficio neto pre-revalorizaciones</b>	€'000	<b>3.539</b>	<b>2.249</b>	<b>+57%</b>
BPA (beneficio neto/acción)	€	0,24	0,17	
<b>FFO</b>	€'000	<b>3.740</b>	<b>1.591</b>	<b>+135%</b>
FFO/acción	€	0,25	0,12	
Net yield on cost (activos)	%	6,5%	6,7%	(0,2pbs)
FFO yield (activos)	%	10,0%	9,9%	+0,1pbs
FFO yield (cartera) <sup>(3)</sup>	%	2,3%	1,3%	+1,0pbs

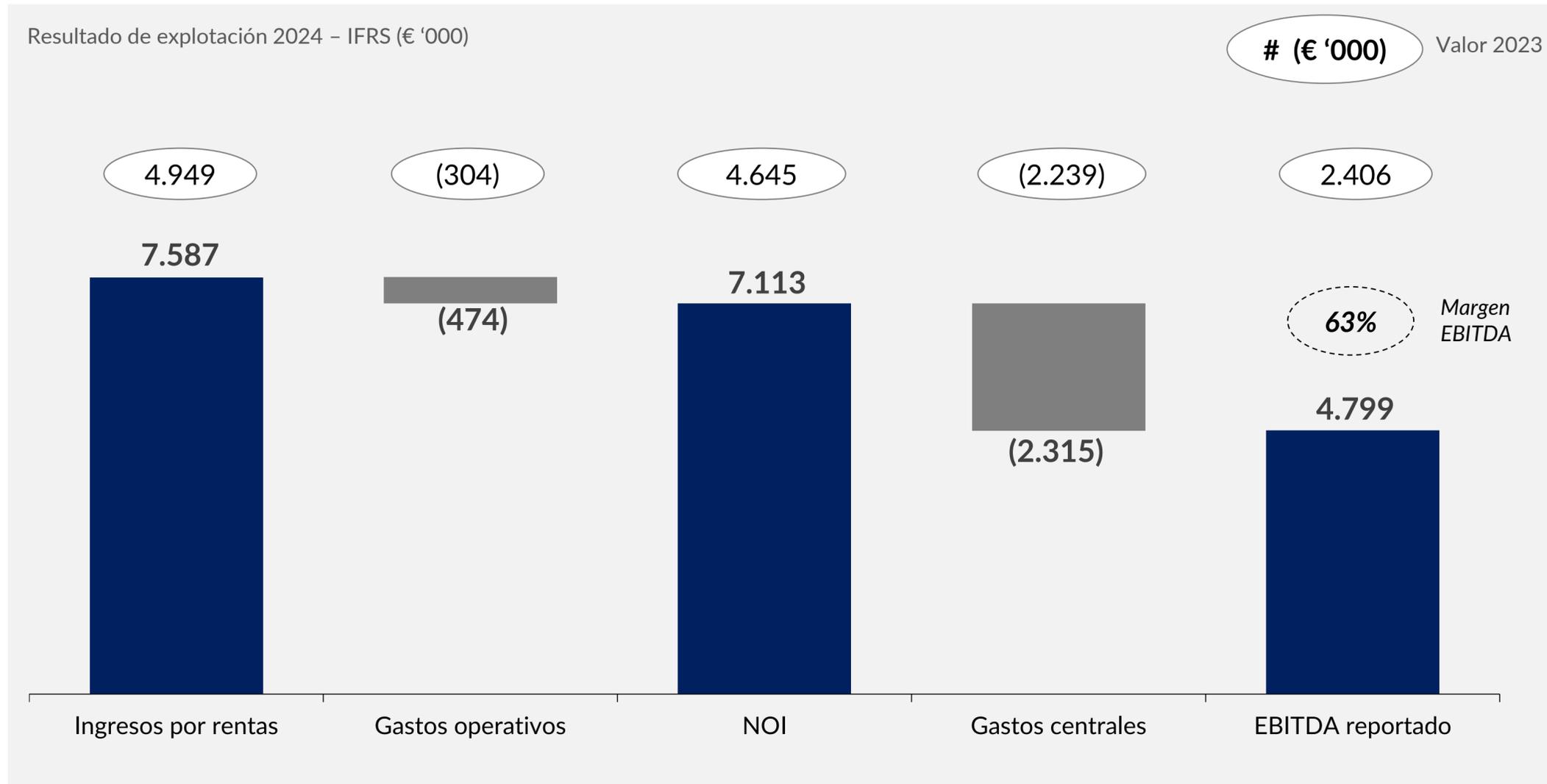
## Comentario

- **Ingresos:** contribución de rentas de apartamentos de activos en operación y rentas de otros usos
  - Incremento de ingresos de +53% vs. 2023, gracias a la mejora de la actividad junto con la contribución de Madrid, Barcelona y Bilbao Ledesma
  - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento LfL +8% vs. 2023
- **EBITDA:** +99% vs. 2023, principalmente gracias a la mayor contribución de ingresos
- **Resultado antes de impuestos ex. revalorizaciones de €3,5m, +57% vs. 2023.** En 2023 se reconoció una plusvalía de €842k por la desinversión del inmueble de Madrid
- **FFO:** positivo de c.€3,7m, +135% vs. 2023. **El FFO/acción se ha situado en €25 cts/acción**
- **Rentabilidad:**
  - La rentabilidad desapalancada de los activos se sitúa en el 6,5%
  - El FFO yield de los activos se sitúa en c.10%

Con sólo un c.43% de la cartera contribuyendo a rentas de alojamiento, la compañía ha generado un beneficio neto pre-revalorizaciones de €3,54m

# A medida que se inauguran los inmuebles, la compañía se beneficia del apalancamiento operativo

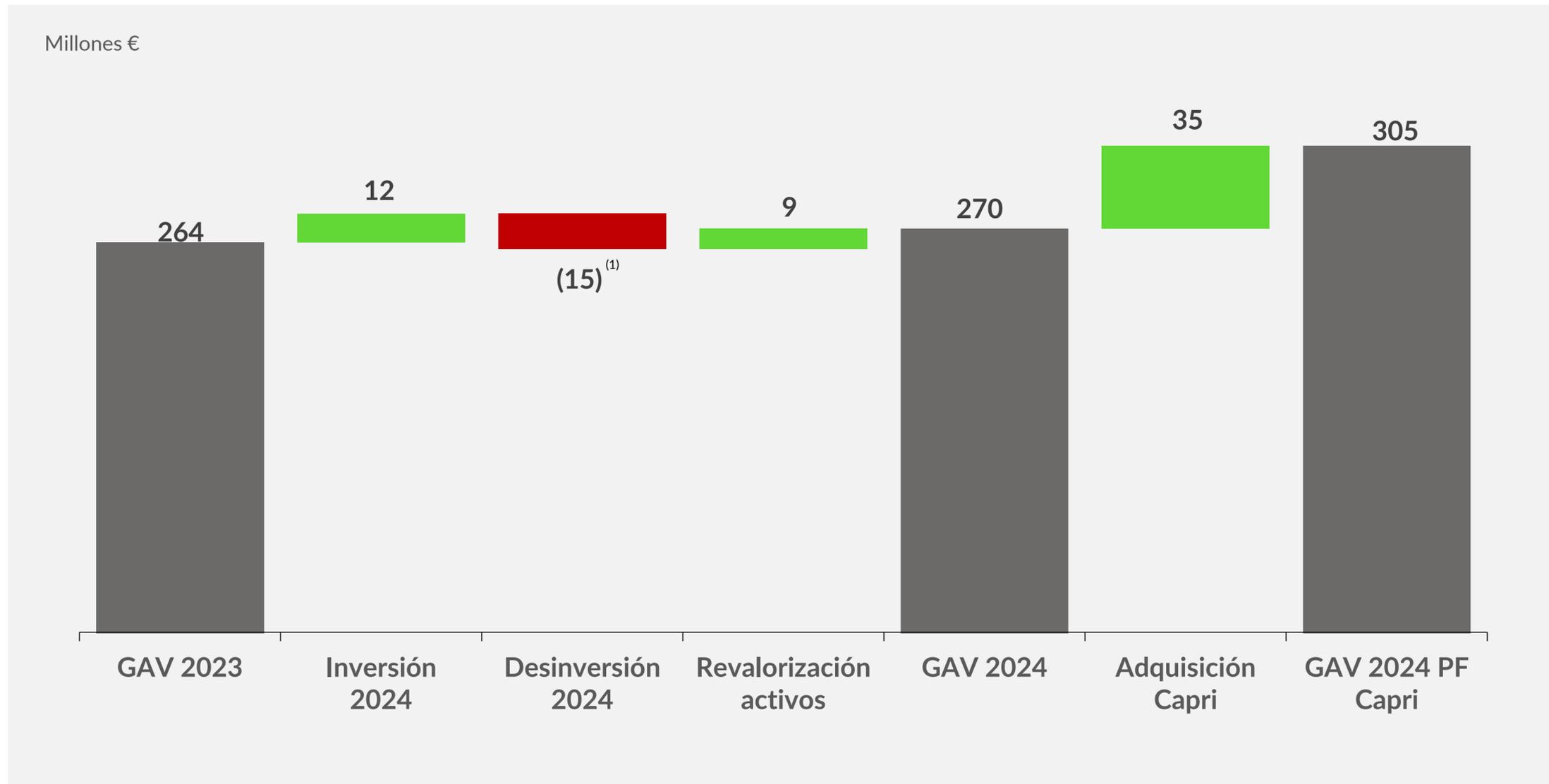
Los gastos operativos siguen creciendo a medida que se inauguran los inmuebles, mientras que los gastos centrales se mantienen fijos-2024 vs. 2023



- **Gastos operativos:** €474k (+56% vs. 2023), incluye:
  - IBIs
  - Seguros
  - Mantenimiento
  - Comunidad de propietarios
- **Gastos centrales:** €2,315k (+5% vs. 2023), incluye:
  - Comisión de gestión
  - Gastos de personal
  - Gastos asociados a compañía cotizada

# Con una cartera de activos de solo 305 millones, el valor neto por acción es ya alto, de 14 euros

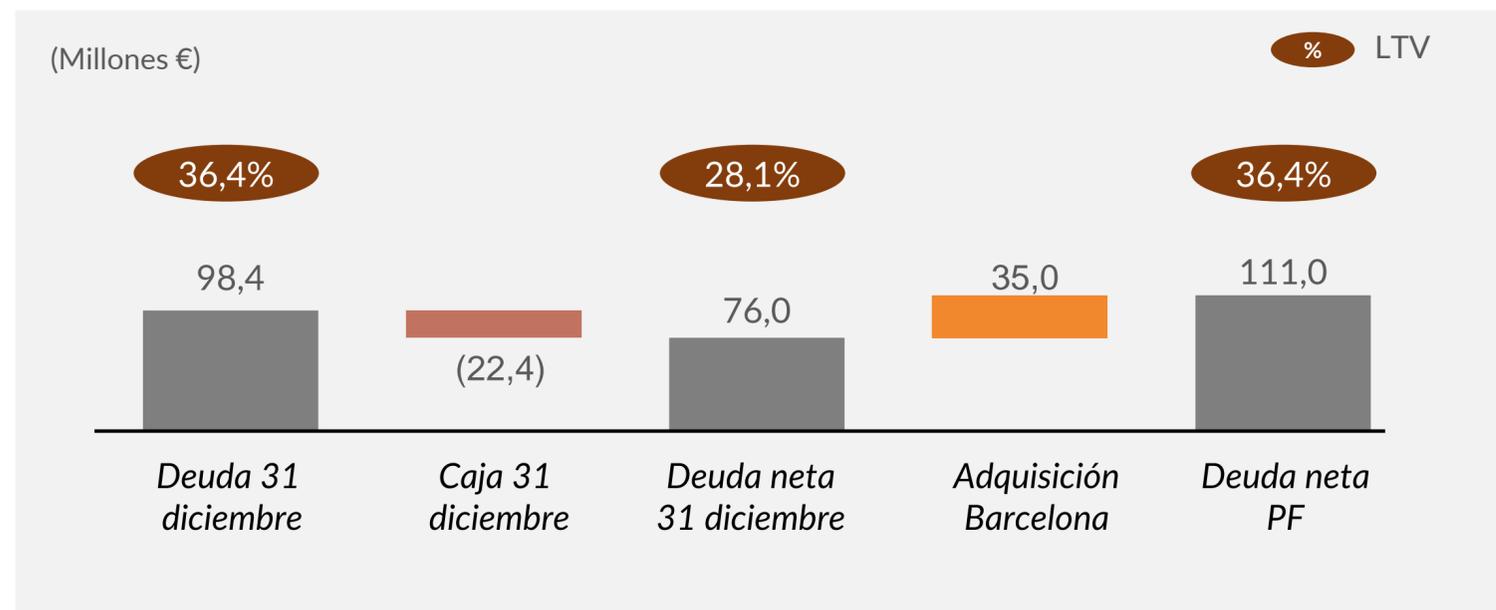
## Variación del GAV durante 2024



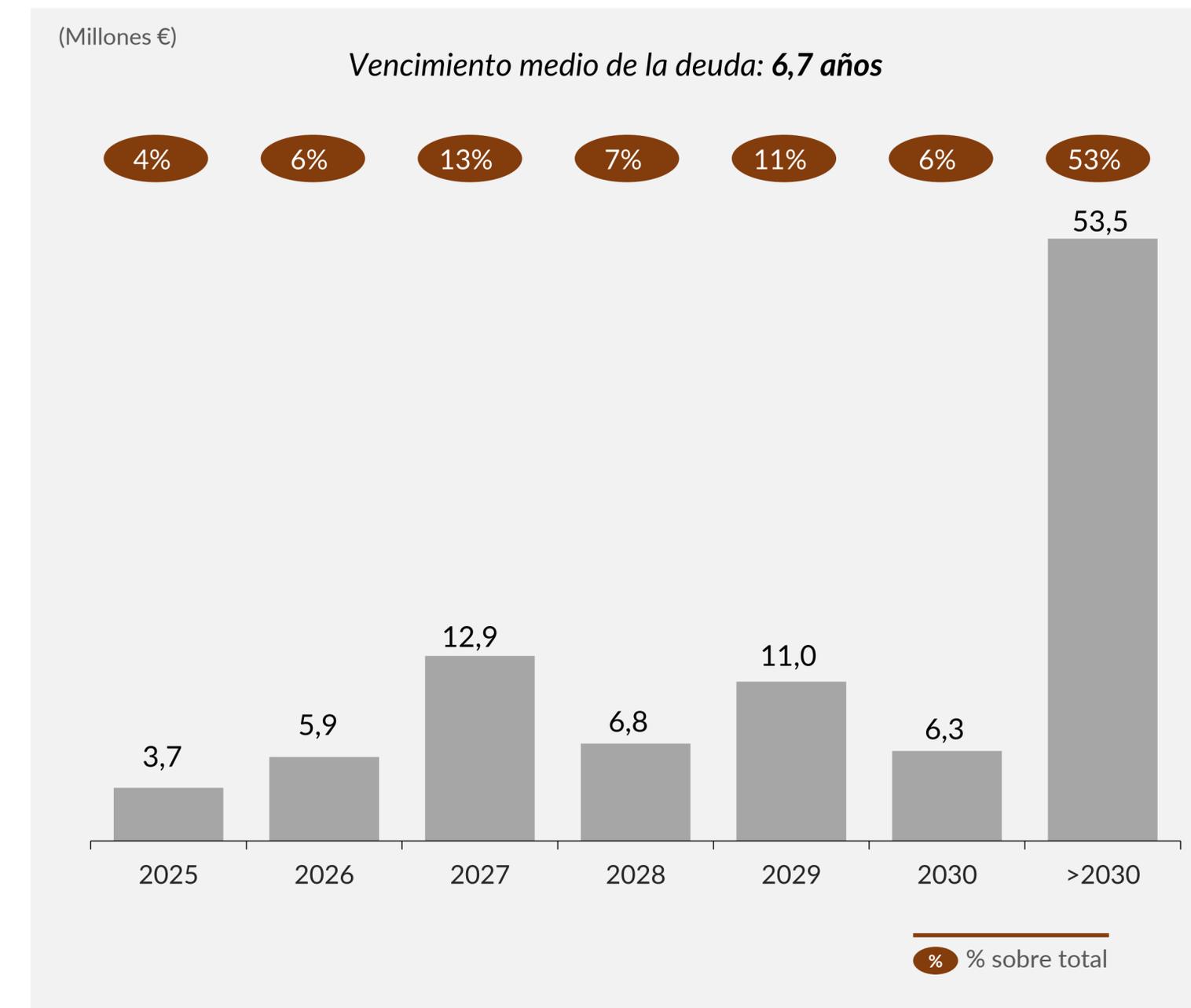
- WACC medio de la cartera: 7,7%
- EPRA "Topped-up" Net Yield: 5,1%

# Mantenemos un nivel de endeudamiento prudente... a un coste muy reducido

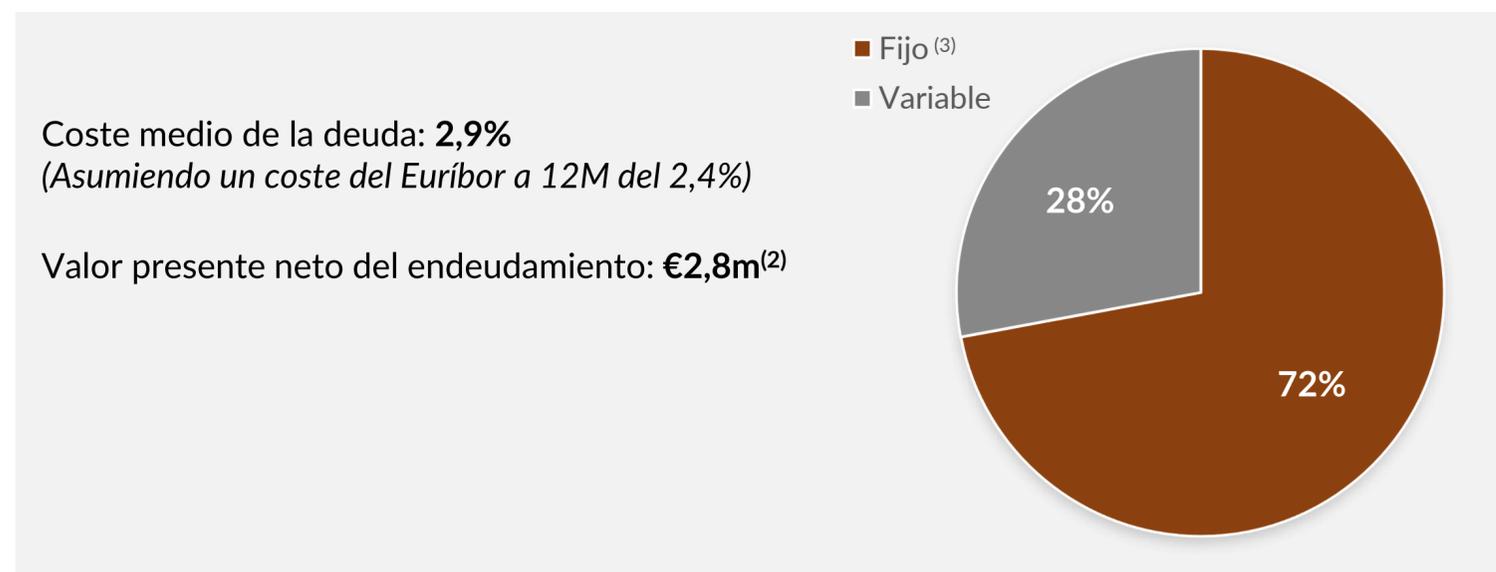
## Posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2024



## Esquema de repagos



## Coste de la deuda<sup>(1)</sup>



# ¿Qué esperamos a futuro?

	2024A		2028E
% cartera contribuyendo a rentas	43%		100%
Ingresos	€7,6m		€23-25m
EBITDA	€4,8m		€19-21m
FFO/acción	€25cts/acción		€0,9-1,1/acción
NAV/acción	€14/acción		€19-20/acción
Dividendo acumulado 25-28			€1,8-2,0/acción

# Crecimiento

---

# Ampliación de capital de >€10 millones para continuar creciendo

## Operación

### Términos

Formato	<ul style="list-style-type: none"><li>Ampliación de capital acelerada</li></ul>
Importe	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt;€10 millones</li></ul>
Precio	<ul style="list-style-type: none"><li>€12,9/acción</li></ul>

## Uso de los fondos

- Madrid, Barcelona, Málaga o Bilbao como ciudades objetivo
- Preferencia por **activos con puesta en carga rápida** – que ya cuenten con licencia o ubicados en localizaciones en las que la tramitación de la licencia sea ágil
- 3 activos** identificados por valor total de c.€50m

# Principales conclusiones

Cartera líder con €305m<sup>(1)</sup> de valor

Cartera con alto grado de madurez, con c.98% ya en operación o en fase de construcción

Resultados operativos de los activos: fuerte demanda con altos ADRs, ocupación media del 85% y margen operativo medio de c.61%

Resultados financieros de All Iron RE I Socimi: incremento de ingresos de +53% con sólo c.43% de la cartera contribuyendo a la generación de rentas, y alcanzando un beneficio neto de €11,9 millones

Endeudamiento LTV del 36%<sup>(1)</sup>, con un coste medio de la deuda del c.2,9%

Avance en la implementación del plan estratégico ESG, con la apertura de 1 activo en 2025 con certificación Breeam y con el inicio de la participación de la compañía en el *benchmark* de GRESB

# Apéndice



# Cuenta de pérdidas y ganancias 2024

## Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS – cierre 2024

Unidad (€'000)

	2024 reportado	2023 reportado	Δ vs. 2023	Δ LfL vs. 2024
Importe neto de la cifra de negocios	7.587	4.949	+53%	+7%
Otros ingresos de explotación	0	0	n.a.	n.a.
Otros resultados	0	0	n.a.	n.a.
<b>Total ingresos Socimi</b>	<b>7.587</b>	<b>4.949</b>	<b>+53%</b>	<b>n.a.</b>
Aprovisionamientos	0	0	n.a.	
Gastos personal	(496)	(417)	+19%	
Otros gastos de explotación	(2.293)	(2.099)	+9%	
Otros resultados	0	(25)	(100%)	
<b>EBITDA</b>	<b>4.798</b>	<b>2.407</b>	<b>+99%</b>	
Amortización	(0)	(0)	+19%	
<b>Resultado de explotación (EBIT)</b>	<b>4.798</b>	<b>2.407</b>	<b>+99%</b>	
Ingresos financieros	48	5	+799%	
Gastos financieros	(1.106)	(821)	+35%	
Amortización de gastos de formalización	(179)	(186)	(4%)	
Plusvalía desinversión	(22)	842	(103%)	
<b>Resultado antes de impuestos (EBT) excl. revalorización</b>	<b>3.539</b>	<b>2.249</b>	<b>+57%</b>	
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8.632	12.353	(30%)	
<b>Resultado antes de impuestos (EBT)</b>	<b>12.171</b>	<b>14.601</b>	<b>(17%)</b>	
Impuestos	(205)	(0)	n.a.	
<b>Beneficio neto</b>	<b>11.966</b>	<b>14.601</b>	<b>(18%)</b>	
<b>FFO (excl. revalorización &amp; venta de activos)</b>	<b>3.740</b>	<b>1.592</b>	<b>+135%</b>	

# Balance 2024

## Balance consolidado – IFRS – cierre 2024

Unidad (€'000)

Activo	dic-24	dic-23	Δ vs. 2023
Inversiones inmobiliarias	270.148	264.350	+2%
Inversiones financieras a largo plazo	10.600	142	+7.341%
Activos por impuesto diferido	0	0	+0%
Inmovilizado material	0	1	(100%)
<b>Activo no corriente</b>	<b>280.749</b>	<b>264.493</b>	<b>+6%</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	n.a.
Deudores	3.210	2.539	+26%
Inversiones financieras a corto plazo	5.251	1	+403.846%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22.408	6.548	+242%
<b>Activo corriente</b>	<b>30.870</b>	<b>9.088</b>	<b>+240%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>311.619</b>	<b>273.581</b>	<b>+14%</b>
<b>Pasivo</b>			
Capital y prima de emisión	160.918	142.143	+13%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	37.501	23.132	+62%
Resultado del ejercicio	3.334	2.249	+48%
Otros instrumentos de patrimonio neto (beneficio)	8.632	12.353	(30%)
Otras reservas	(122)	(173)	(30%)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>210.263</b>	<b>179.702</b>	<b>+17%</b>
<b>Diferencias de conversión</b>	<b>(3.597)</b>	<b>(1.753)</b>	<b>+105%</b>
Deudas con entidades de crédito LP	94.221	84.141	+12%
Otros pasivos financieros LP	183	143	+29%
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>94.405</b>	<b>84.283</b>	<b>+12%</b>
Deudas con entidades de crédito CP	4.160	8.766	(53%)
Otros pasivos financieros CP	1	2	(42%)
Acreedores	6.386	2.580	+147%
<b>Pasivo corriente</b>	<b>10.548</b>	<b>11.348</b>	<b>(7%)</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>311.619</b>	<b>273.582</b>	<b>+14%</b>

# Estados de flujos de caja 2024

## Estados de flujos de caja – IFRS – cierre 2024

Unidad (€'000)	2024	2023	Δ vs. 2023
Resultado antes de impuestos (EBT)	12.171	14.601	(17%)
Ajustes del resultado	(7.407)	(12.195)	(39%)
Cambios en el capital circulante	3.237	(616)	(626%)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.311)	(819)	+60%
<b>Flujo de caja de operaciones</b>	<b>6.690</b>	<b>971</b>	<b>+589%</b>
Capex rehabilitación y adquisición	(13.529)	(34.759)	(61%)
Desinversión	0	0	n.a.
Otros activos financieros	0	0	n.a.
<b>Flujo de caja de inversión</b>	<b>(13.529)</b>	<b>(34.759)</b>	<b>(61%)</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	18.603	42	+44.160%
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.303	23.341	(77%)
Pagos por dividendos	(843)	(264)	+219%
<b>Flujo de caja de financiación</b>	<b>23.062</b>	<b>23.118</b>	<b>(0%)</b>
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	(362)	181	(300%)
<b>Variación de caja</b>	<b>15.861</b>	<b>(10.489)</b>	<b>n.a.</b>

# Métricas EPRA 2024 de All Iron RE I Socimi

	Unidad	2024	2023	Var. vs. 2023
EPRA Earnings Company specific Adjusted	Miles €	3.595	1.396	+158%
EPRA NAV	EPRA NRV/share	14,5	14,0	+4%
	EPRA NTA/share	14,0	13,5	+4%
	EPRA NDV/share	14,2	14,2	+0%
EPRA Net Initial Yield	%	5,0%	5,3%	(0,3pp)
EPRA "topped-up" NIY	%	5,1%	5,4%	(0,2pp)
EPRA Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)	%	42,6%	70,9%	(28,4pp)
EPRA Cost Ratio (exc. direct vacancy costs)	%	42,2%	69,4%	(27,2pp)
EPRA Vacancy Rate	%	0,3%	0,4%	(0,1pp)
EPRA LTV	%	28,5%	33,3%	(4,8pp)

# 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**

**R E I S O C I M I**