

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

El consejo de administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el pasado 25 de marzo de 2025, acordó por unanimidad aprobar (i) la proyección o previsión (*guidance*) de carácter numérico que refleja, mediante unos rangos, la estimación prevista por la Sociedad al cierre del ejercicio 2028 (la “**Previsión**”); (ii) las principales hipótesis consideradas para su elaboración que considera razonables; y (iii) los principales factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las referidas previsiones o estimaciones.

Se adjunta como **Anexo** a la presente una copia de la Previsión

- Hipótesis consideradas para la elaboración de la Previsión

Para elaborar la Previsión, la Sociedad ha tomado como base las Cuentas Anuales, que han sido debidamente revisadas por el auditor de cuentas y el perímetro actual de los activos de la Sociedad, salvo por la desinversión del activo en rotación del Almagro, que ha sido tenido en cuenta para la elaboración de la Previsión.

Asimismo, de cara a construir la Previsión se han utilizado las siguientes principales hipótesis para el periodo proyectado basadas en factores en los que pueden influir los miembros del consejo de administración:

1. *Ingresos*

Las estimaciones de los “ingresos” recogen la renta derivada de los contratos vigentes, incluyendo los contratos de arrendamiento recientemente incorporados al perímetro de la Sociedad, como es el contrato de arrendamiento del inmueble recientemente adquirido en Barcelona. Las cifras estimadas se han efectuado teniendo en cuenta el perímetro actual de los activos de la Sociedad. En los contratos de arrendamiento de los inmuebles destinados al alojamiento la estimación se ha construido en base a las estimaciones de tarifas y ocupación compartidos por el operador.

2. *EBITDA y Dividendo acumulado 25-28*

Para el cálculo del EBITDA se parte de la estimación de los “ingresos” y se restan los gastos en los que se ha incurrido y que pudieran resultar de aplicación.

En este sentido, partiendo de la estimación de los ingresos y considerando los gastos incurridos hasta la fecha de la aprobación por parte del consejo de administración, se proyecta asimismo los gastos pendientes en incurrir asociados principalmente a los IBIs, así como a asesores legales y asesores asociados al proceso de captación de fondos.

Asimismo, para el cálculo del dividendo acumulado 25-28 se ha tenido en cuenta, como mínimo, el reparto del dividendo legalmente exigido a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi).

3. FFO/acción

Para el cálculo del FFO/acción se parte de la estimación del EBITDA, restando el gasto financiero y dividiendo el importe resultante entre las acciones entre las que se divide el capital social de la Sociedad.

La principal hipótesis para el cálculo del FFO/acción parte por restar el gasto financiero asumido por la Sociedad en relación con los préstamos actuales, asumiendo una eventual renovación de los mismos, en caso de que sea necesario.

4. NAV/acción

Para el cálculo del NAV/acción se parte del EBITDA, utilizando las tasas de descuento correspondientes y dividiendo el importe resultante entre las acciones entre las que se divide el capital social de la Sociedad.

Para la hipótesis para el cálculo del NAV/acción se han utilizado las tasas de descuento que actualmente están aplicando los valoradores.

- Factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las referidas previsiones o estimaciones

A efectos de dar cumplimiento al apartado (iii) anterior, teniendo en cuenta su cercanía en el tiempo y la invariabilidad de los datos allí expuestos, los consejeros se remiten al apartado 2.7 sobre Factores de Riesgo del Documento de Ampliación Reducida (DAR) publicado con fecha 23.12.2024 en la ficha abierta en nombre de la Sociedad en BME Growth (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/Otros/2024/12/05495_Folleto_2024_1223.pdf).

- Otras manifestaciones

Asimismo, los consejeros ponen de manifiesto que la Previsión ha sido realizada utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica, sobre la base del perímetro de activos existentes a fecha de 25 de marzo de 2025.

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 Previsión

¿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