

A BME GROWTH

Madrid, 31 de octubre 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

Se comunica que la Sociedad, tras publicar hoy los resultados correspondientes al primer semestre de 2025, ha programado una presentación virtual el lunes día 3 de noviembre a las 17.00h CET con objeto de presentar y comentar los mismos.

Todos los interesados pueden acceder a la conferencia vía el siguiente enlace de zoom webinars, o a través de los teléfonos indicados a continuación:

Zoom webinars: <https://zoom.us/j/99137607579>

Teléfono de acceso:

España: +34 84 368 5025 o +34 91 787 0058 o +34 917 873 431

Estados Unidos: +1 669 444 9171 o +1 689 278 1000 o +1 719 359 4580

Reino Unido: +44 208 080 6591 o +44 208 080 6592 o +44 330 088 5830

ID de seminario web: 991 3760 7579

Durante la misma, se hará uso de documentación de apoyo que se adjunta a continuación, y que también se publicará en la página web de la Sociedad ([link](#)).

Para cualquier cuestión, pueden ponerse en contacto con nosotros a través del siguiente email de contacto (inversor.socimi@alliron.com).

Atentamente,

D. Asier Hernández Juez

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



ALL IRON

R E I S O C I M I

Presentación de resultados del primer semestre de 2025
de All Iron RE I Socimi

Octubre de 2025

Principales hitos del primer semestre de 2025

La actividad de los inmuebles en operación continúa con un fuerte crecimiento



+15%

crecimiento orgánico de ingresos

Se mantiene la senda de crecimiento del EBITDA



€2,9m (+41%)

EBITDA S1 '25 (Var. vs. S1 '24)

El valor liquidativo de la compañía refleja el avance en el desarrollo de la cartera y su excelente rendimiento



€350m (15,9€/acc.)

GAV S1 '25 (valor liquidativo acción)

Reconocimiento del plan estratégico de ESG de All Iron RE I Socimi

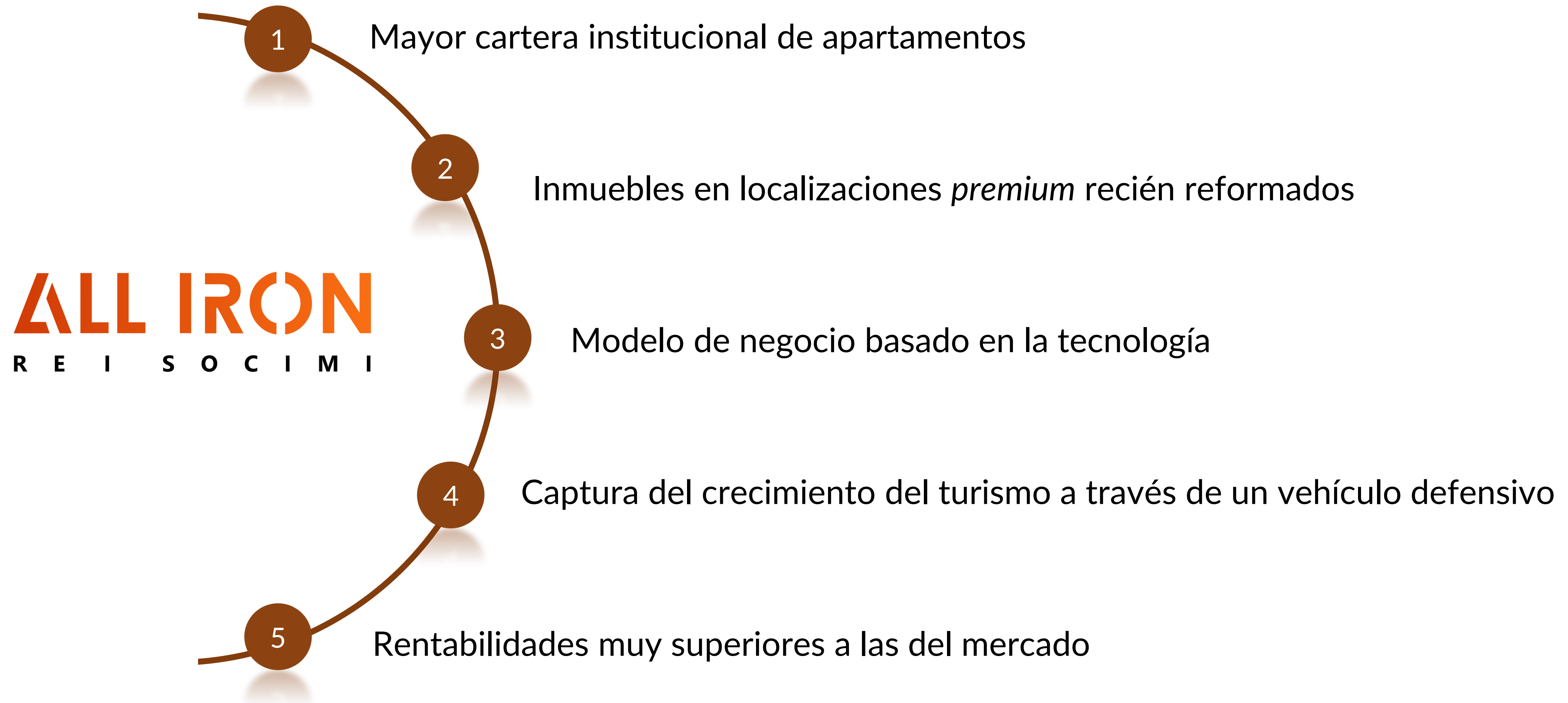


84/100

Puntuación GRESB 2024

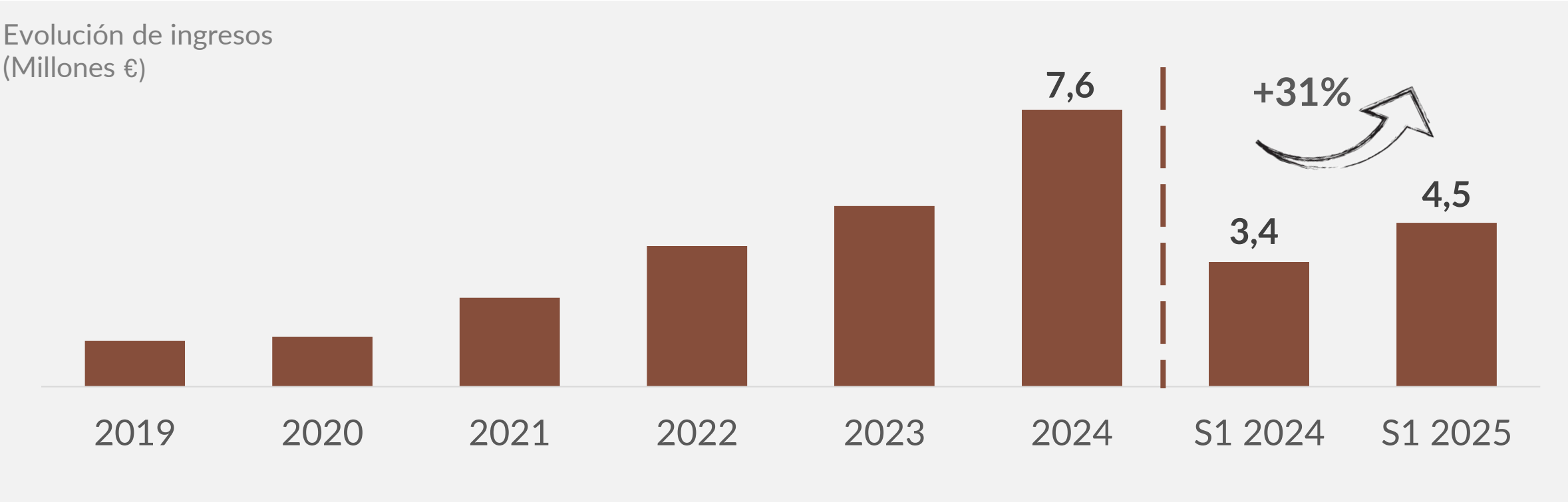
Inversión en All Iron RE I Socimi

Los pilares del proyecto

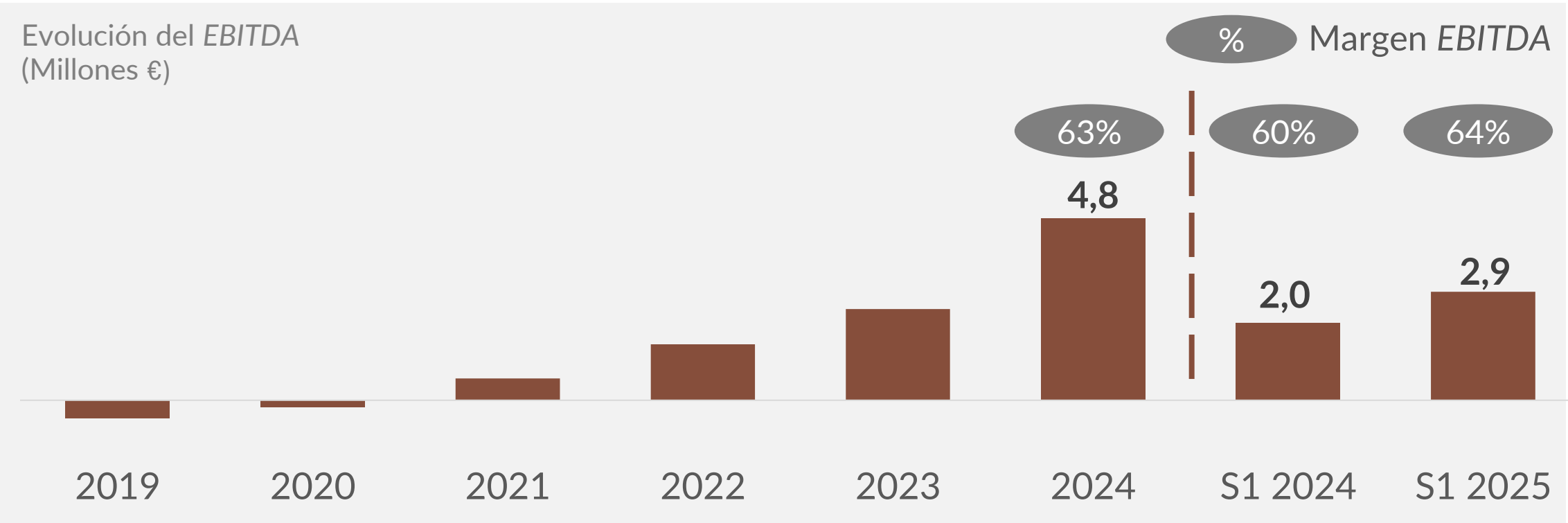


Fuerte crecimiento y altas rentabilidades de la compañía una vez los activos se ponen en funcionamiento

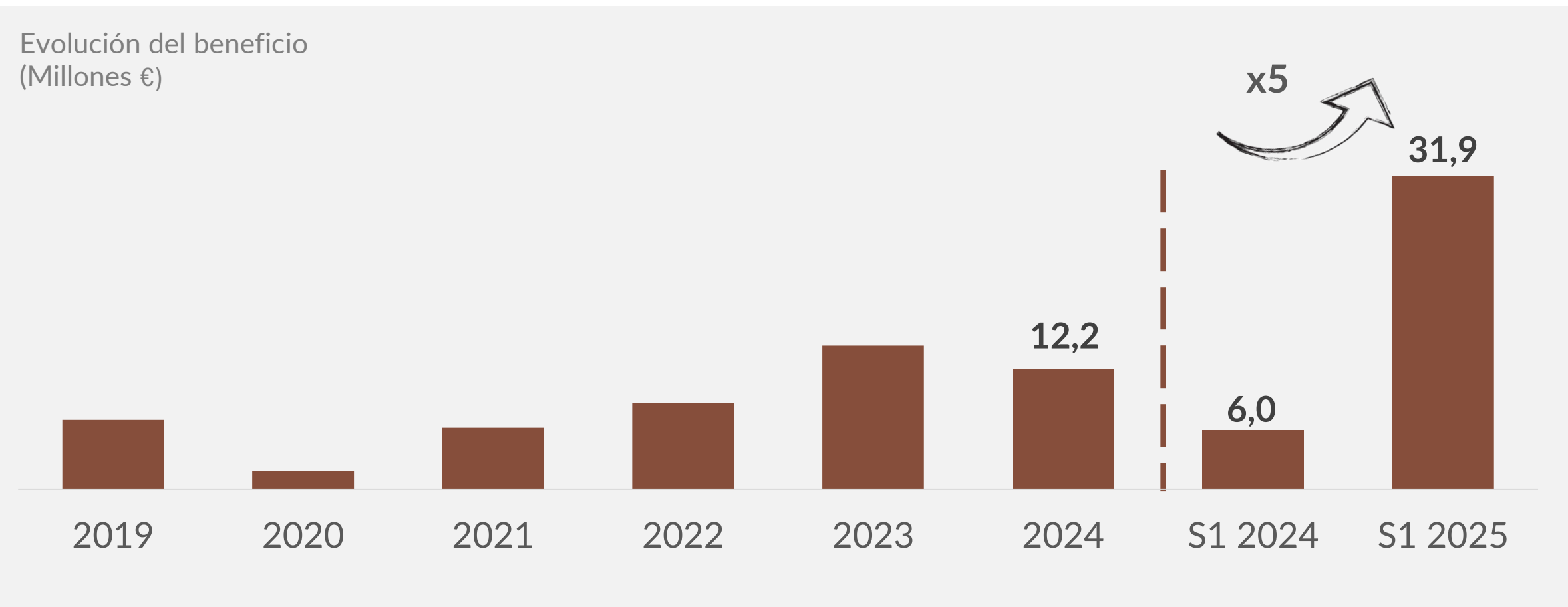
Ingresos



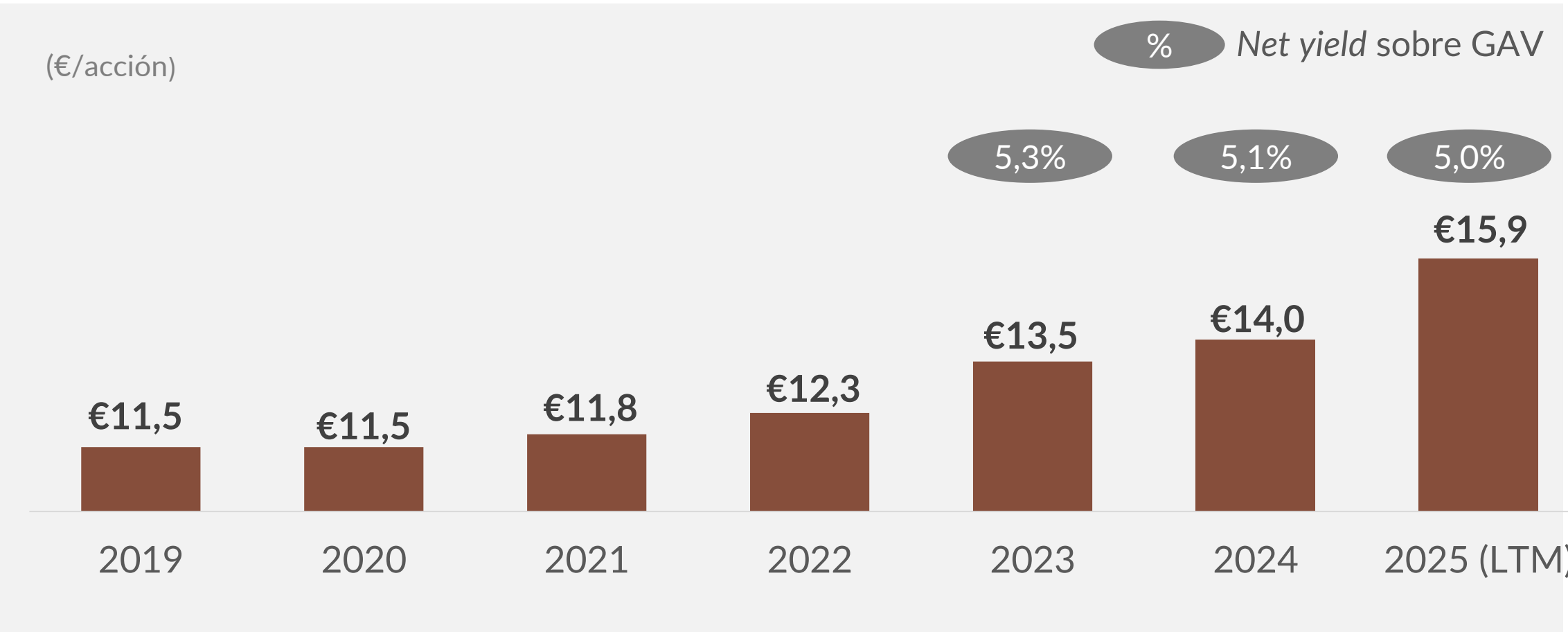
EBITDA



Beneficio neto (incl. revalorización)



NAV/acción & Net yield sobre GAV

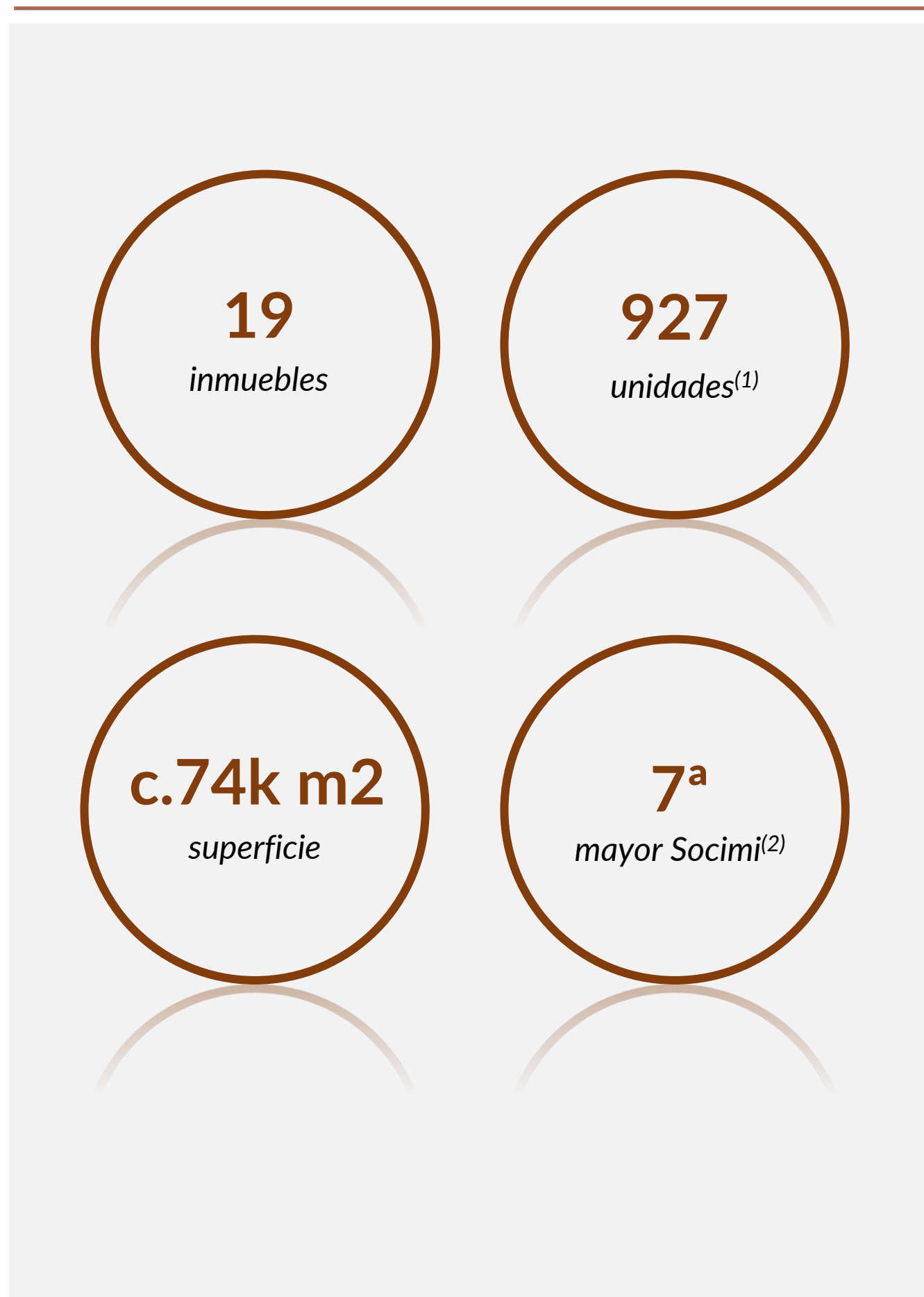


A hand is holding a wooden plank from the bottom left corner. A wire mesh is stretched across the plank. In the background, there is a collage of city photographs, including a daytime cityscape and a nighttime cityscape with lights. The text is overlaid on the collage.

Actualización de la cartera de All Iron RE I Socimi

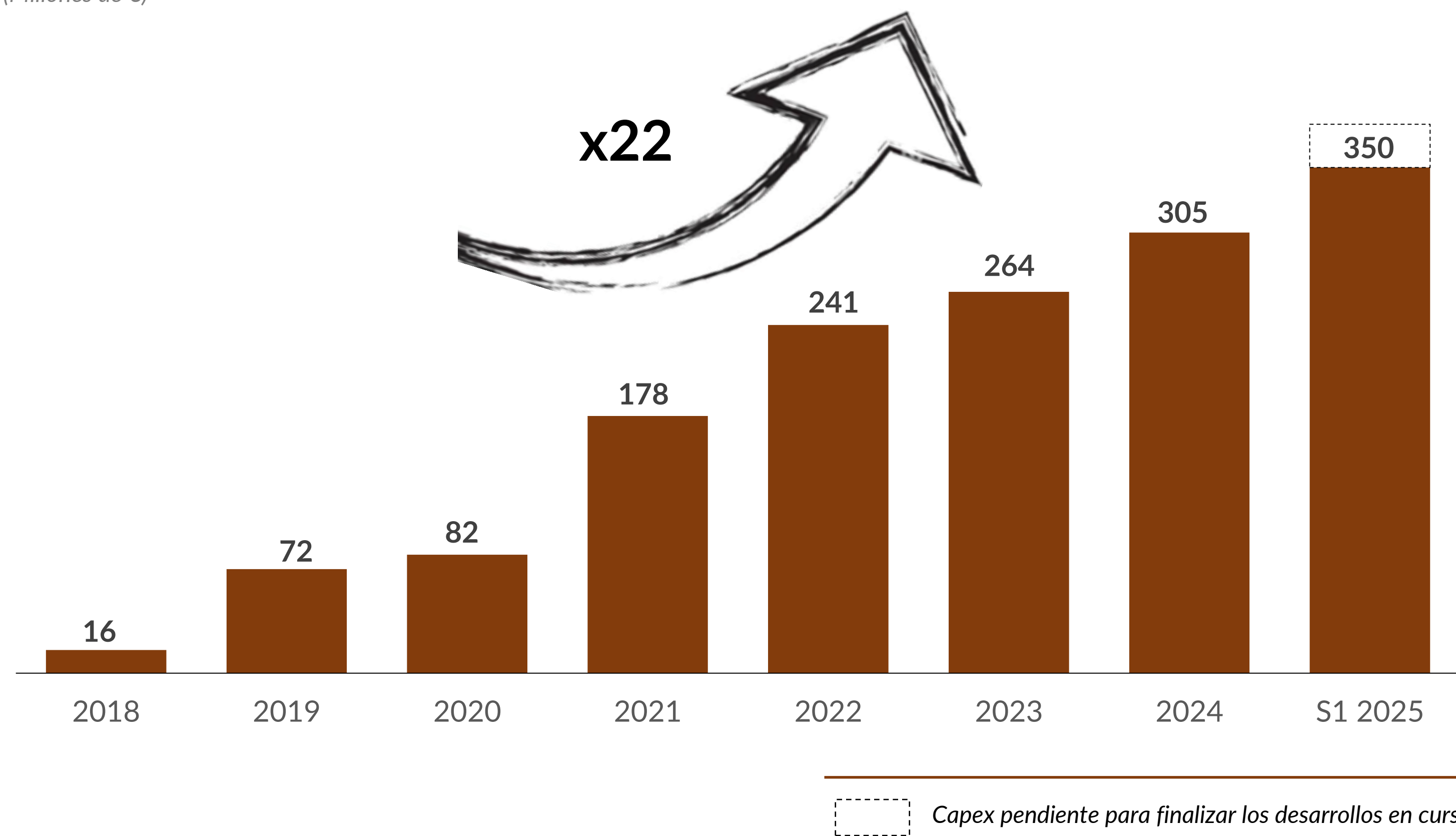
All Iron RE I Socimi cuenta actualmente con inmuebles por valor de €350m

Las principales cifras de All Iron RE I Socimi

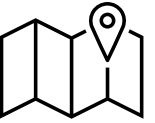
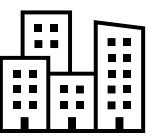
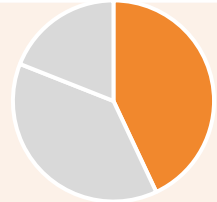
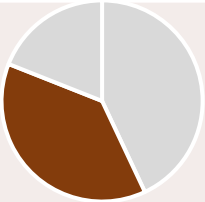
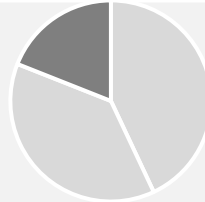
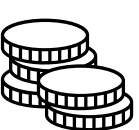
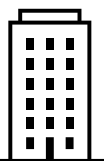
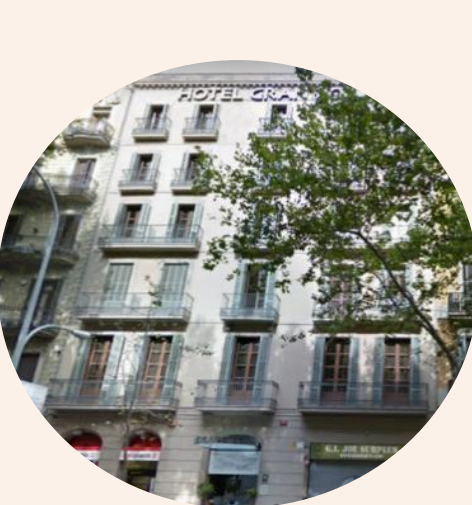
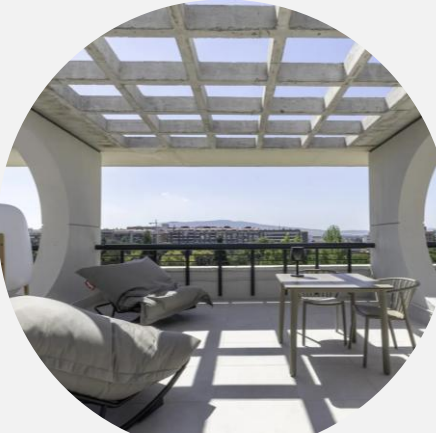


Evolución del valor de la cartera de All Iron RE I Socimi

GAV
(Millones de €)

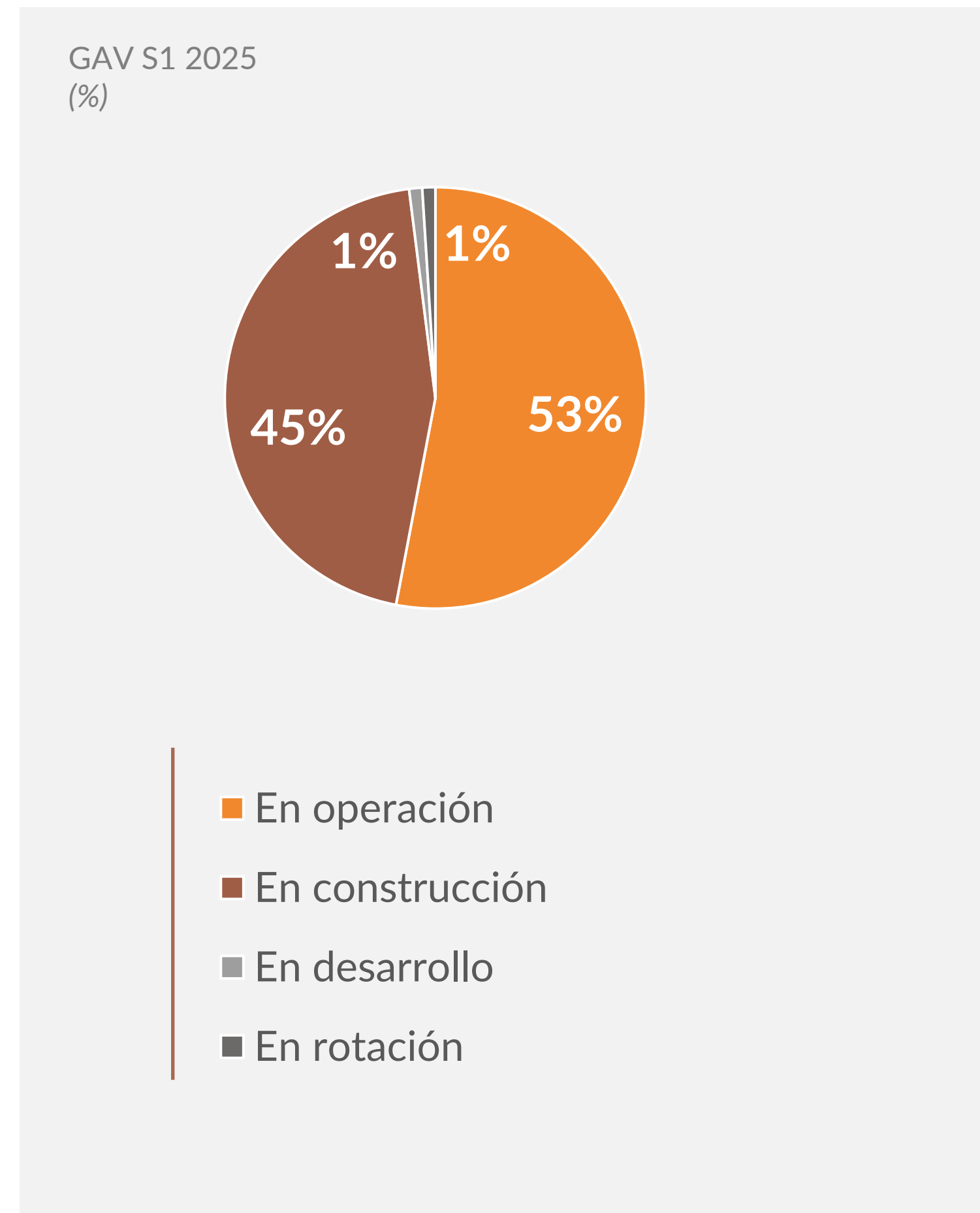


¿Cómo enfocamos la inversión en cada categoría de ciudad?

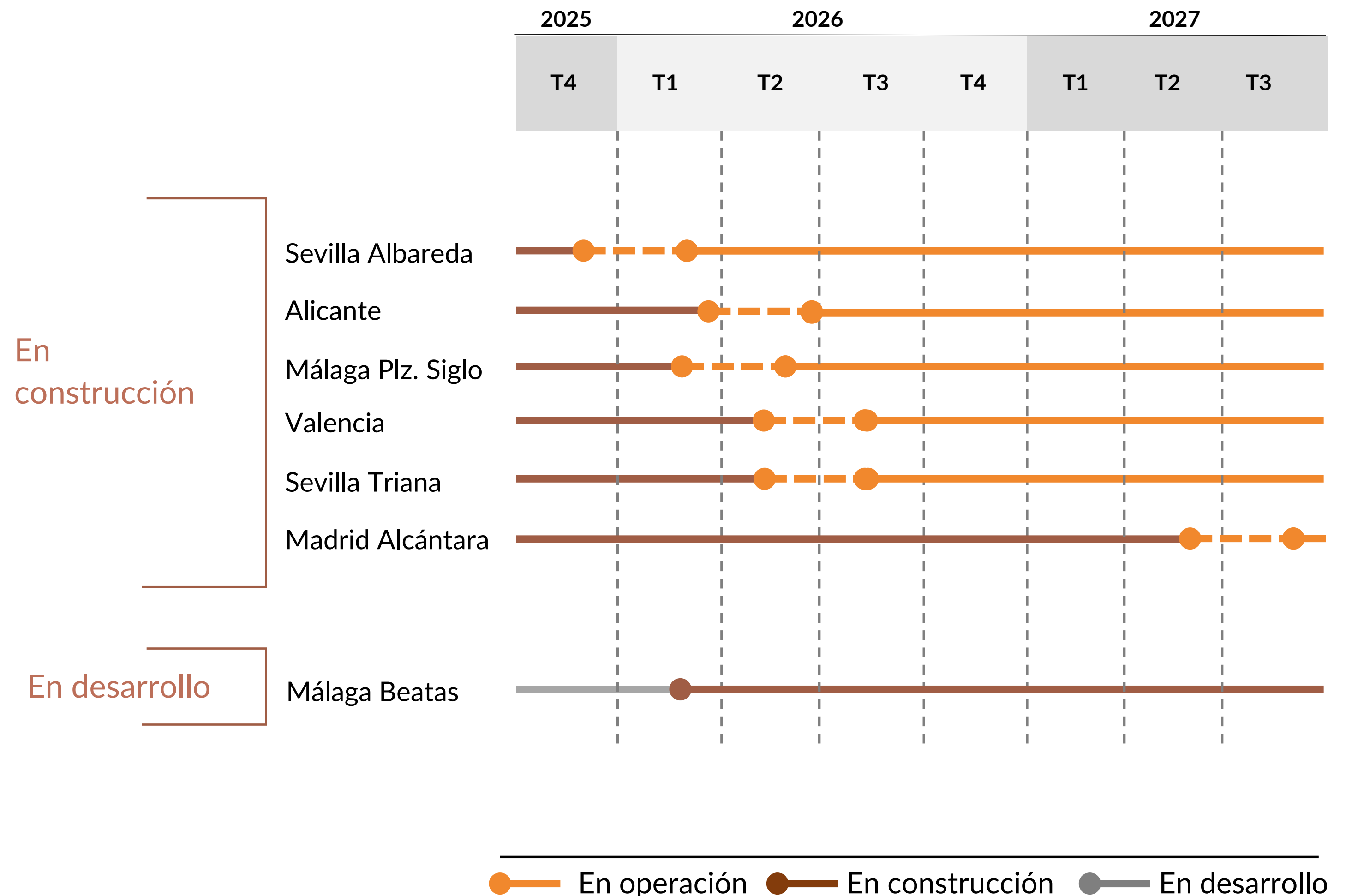
Categoría	1 Tier 1	2 Tier 2	3 Tier 3
 Ciudad	Madrid, Barcelona	Sevilla, Málaga, Valencia, Bilbao, San Sebastián	Vitoria, Pamplona, Alicante, Córdoba
 % de la cartera ⁽¹⁾	 43%	 38%	 19%
 Barrio	Barrio Salamanca, Chamberí, Plaza Cataluña, Distrito 22@	Cascos antiguos o centros de ciudad	Inversión oportunista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

La fase de desarrollo de la cartera está cerca de completarse

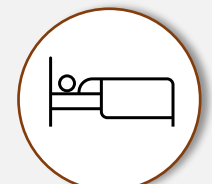
Distribución de la cartera de All Iron RE I Socimi basada en el estado de desarrollo de los activos



¿Cuándo tenemos previsto inaugurar la cartera pendiente?



Recientemente la compañía anunció que abrirá los primeros “Apartments by Marriott Bonvoy” de España en su activo de la calle Alcántara en Madrid



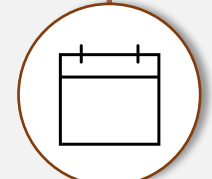
unidades: 90



Superficie: 12.000m2



Ubicación: Barrio Salamanca, c/Alcántara 25



Fecha de inauguración estimada: junio 2027

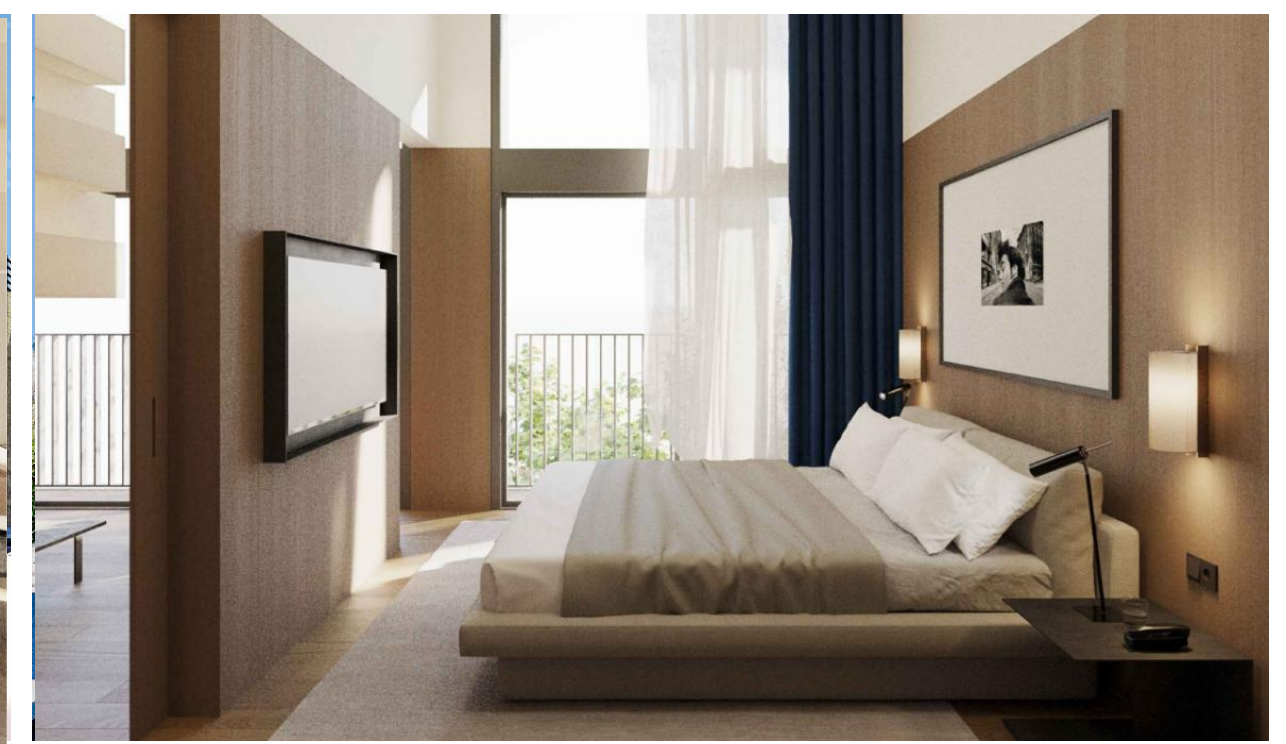
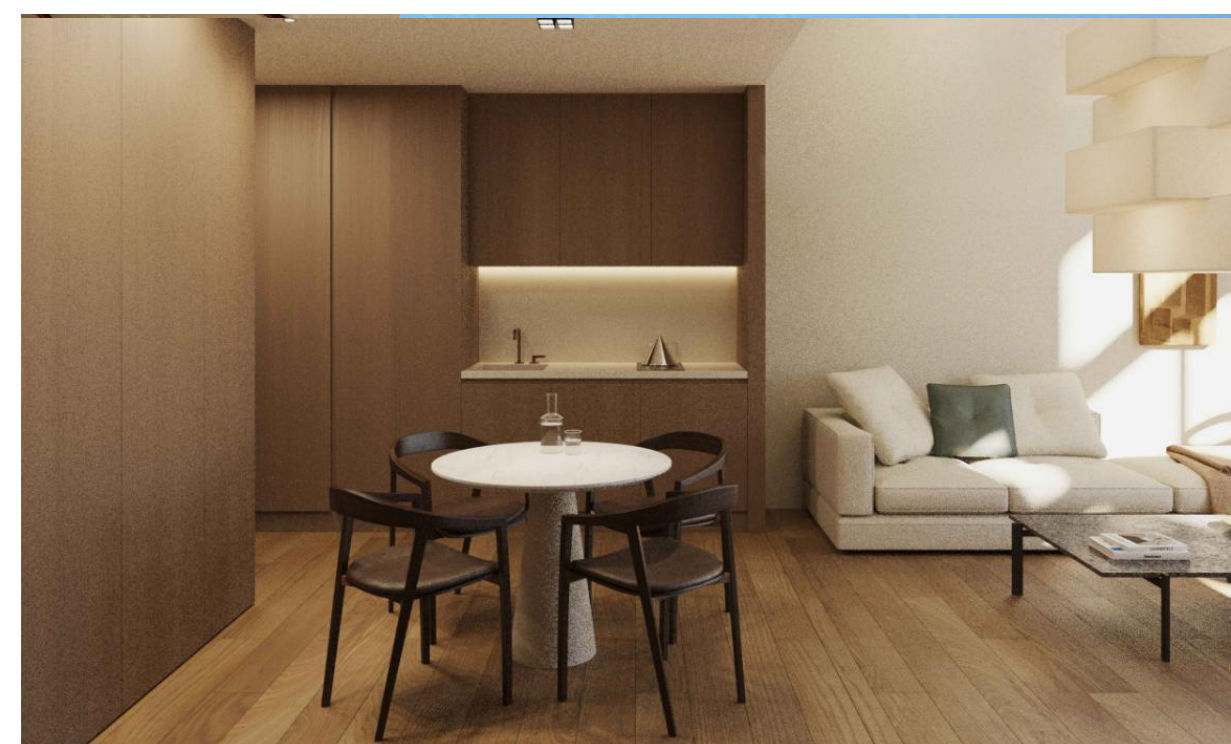
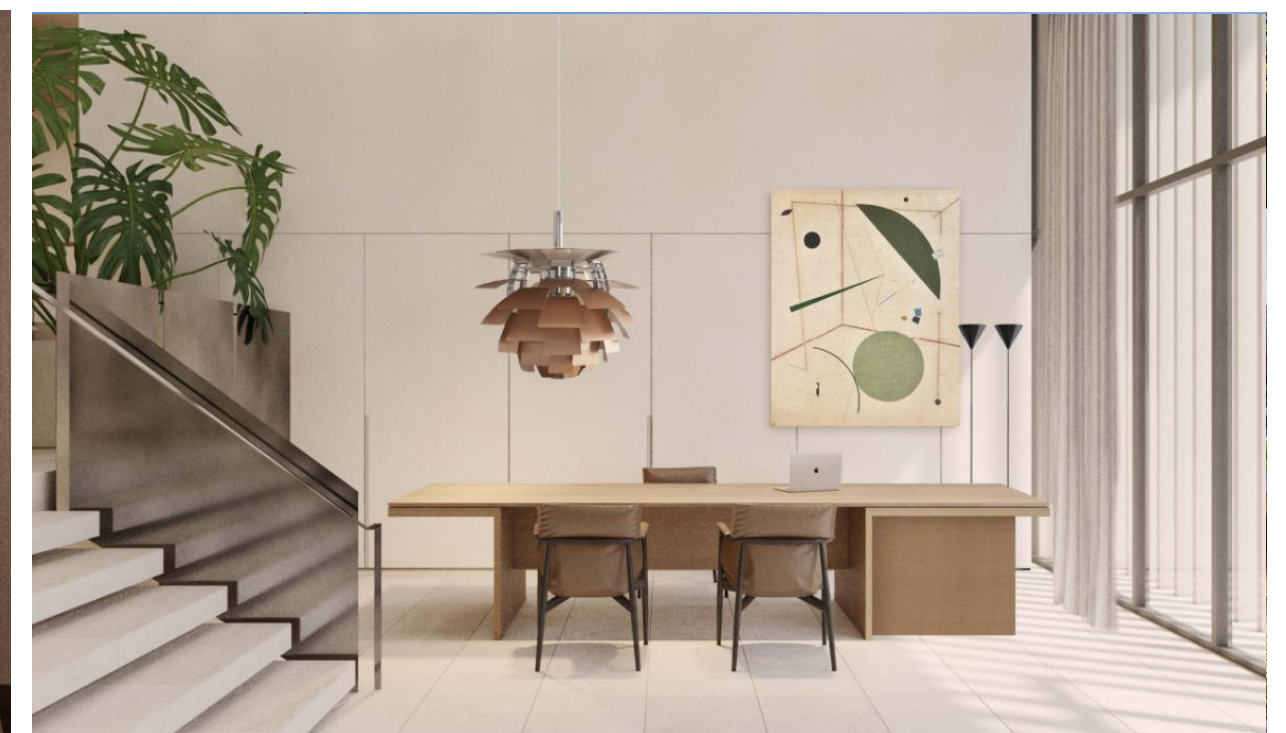


Contrato de arrendamiento:

- **Operador:** Aspasios
- **Franquiciador:** Marriott International
- **Marca:** Apartments by Marriott Bonvoy



All Iron RE I Socimi firma un contrato de arrendamiento con la operadora Aspasios para poner en marcha el primer edificio de apartamentos en España bajo la marca “Apartments by Marriott Bonvoy”, una marca de Marriott International. El inmueble, propiedad de All Iron RE I Socimi, está ubicado en el madrileño Barrio Salamanca y contará con 90 unidades. La Socimi ha iniciado un proyecto integral de reposición tras el cual prevé abrir sus puertas en 2027



En S1 2025 se han registrado fuertes incrementos en ADRs con respecto a S1 2024, resultando en un incremento de los ingresos en los apartamentos del 15% *LfL*

Apartamentos

ADR ⁽¹⁾ medio S1 2025	€133 (+c.6% <i>LfL</i> vs. S1 2024)
Ocupación media S1 2025	86% (+c.4pp <i>LfL</i> vs. S1 2024)
Margen GOP ⁽²⁾ medio S1 2025	59% (+c.0pp <i>LfL</i> vs. S1 2024)

Comentario

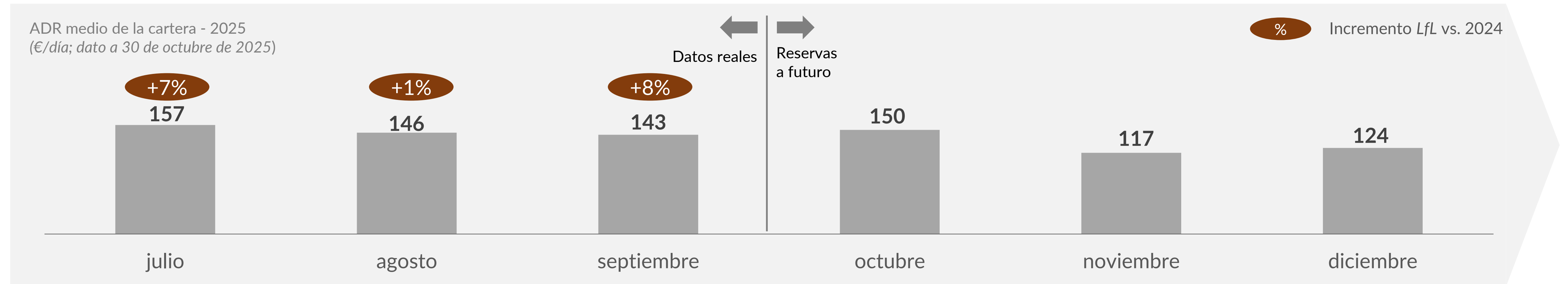
- **ADR:** Incremento *LfL* del 6% principalmente debido a un fuerte incremento en las tarifas cobradas a los clientes corporativos
- **Ocupación:** Incremento *LfL* de 4 p.p., gracias a un buen rendimiento general de los activos
- Se incorpora a la cartera de activos la adquisición de Poblenou
- **GOP:** Incremento *LfL* del 15%, en línea con el aumento de los ingresos

Incremento de ingresos del +15% *LfL* con respecto a S1 2024. Incremento del GOP del +15% *LfL* con respecto a S1 2024

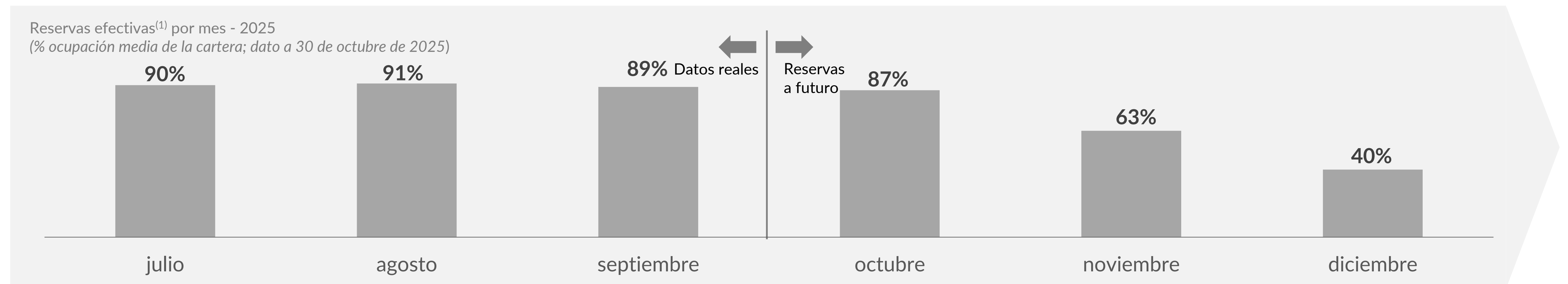
Fuente: Líbere
Nota: Los incrementos son "like for like", se han calculado eliminando los valores correspondientes a activos que no estaban en operación en S1 2024
(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)
(2) Gross Operating Profit

El verano tuvo un excelente rendimiento, y en el corto plazo se mantienen las dinámicas

Se mantiene el ritmo de incremento de ADRs en los próximos meses...



... de la mano de altas ocupaciones y una cartera de reservas sólida, que aporta visibilidad del rendimiento operativo en el corto plazo





Rendimiento financiero correspondiente a S1 2024

Resultado financiero durante S1 2025 – Principales métricas

Tabla comparativa IFRS (pre-amortización) S1 2025 vs. S1 2024⁽¹⁾

	Unidad	S1 '25	S1 '24	Δ vs. S1 '24
% de la cartera generando rentas	%	49%	42%	
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	3.762	2.757	+36%
Ingresos por otras rentas	€'000	729	661	+10%
Total ingresos	€'000	4.491	3.418	+31%
EBITDA	€'000	2.868	2.041	+41%
% Margen EBITDA	%	64%	60%	+4pbs
Beneficio neto pre-revalorizaciones	€'000	2.089	1.368	+53%
Beneficio neto reportado (IFRS)	€'000	31.928	5.995	+433%
BPA (beneficio neto/acción)	€	2,05	0,45	+356%
FFO (excl. revalorización y venta de activos)	€'000	2.226	1.462	+52%
FFO/acción	€	0,14	0,11	+30%
GAV	€'000	350.170	273.518	+28%
NAV/acción	€/acción	15,9	13,8	+15%
LTV (sobre deuda neta)	%	31%	32%	(1 pbs)

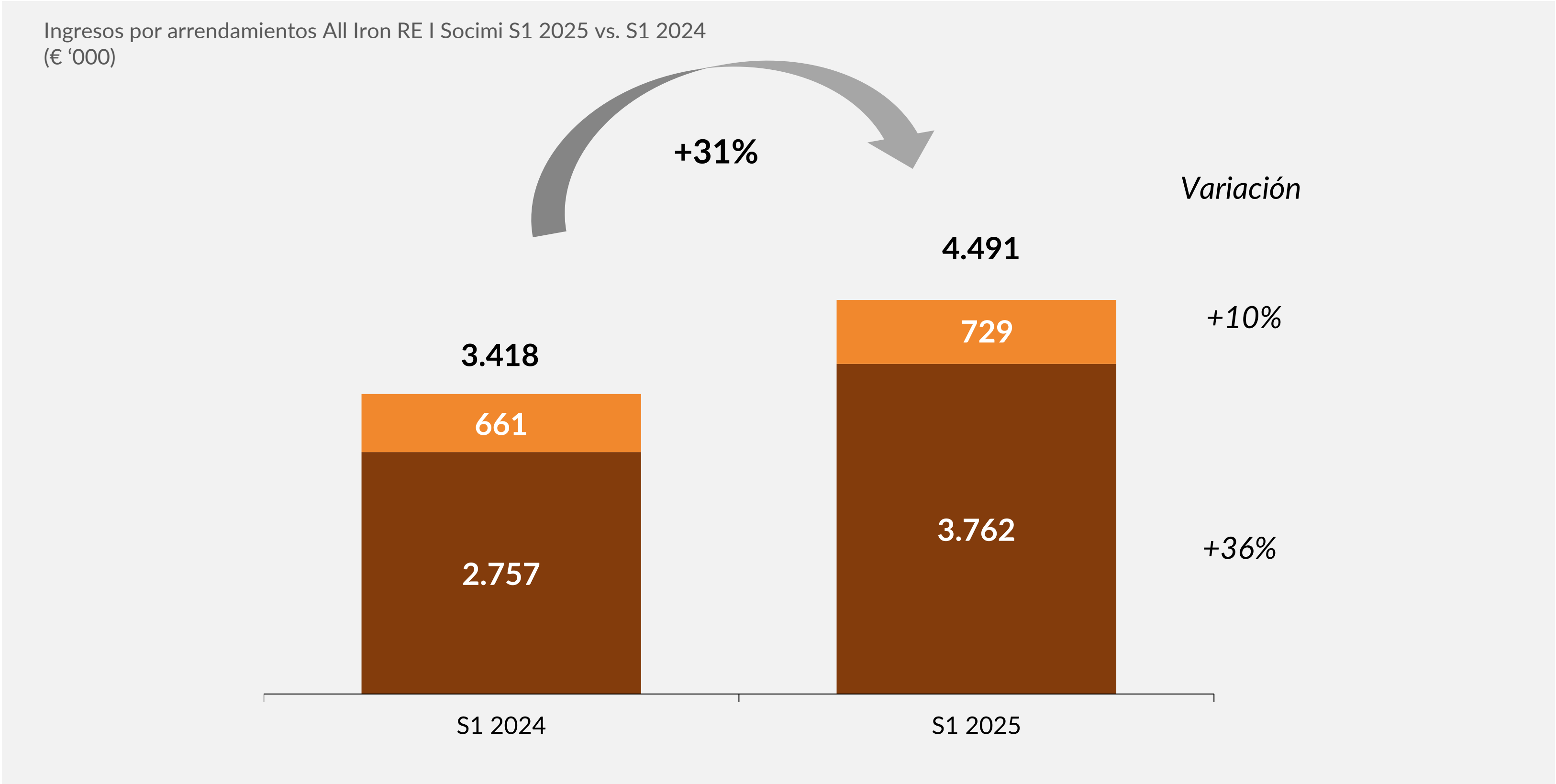
Comentario

- **Ingresos:** Incremento de ingresos *LfL* de +5% vs. S1 2024, gracias a la mejora en la operativa de los activos de alojamiento y al incremento de demanda
 - En el S1, dada la estacionalidad, hay escasa contribución de la renta variable
- **EBITDA:** Los gastos operativos se mantienen y los gastos centrales aumentan como resultado de las ampliaciones de capital y del incremento de valor de la cartera
- **FFO:** FFO de €2,2m (+52%), gracias al incremento de EBITDA
 - A nivel de FFO/acción, el incremento es del +30% impactado por la emisión de nuevas acciones
- Incremento del **GAV** de +28% vs. Dic. 2024
- **€15,9 NAV/acción**
- **Endeudamiento - LTV** neto del 31%

Con c.49% de la cartera contribuyendo a rentas de alojamiento, la compañía ha generado un FFO de c.0,14€ durante el semestre con menor actividad

Los ingresos por arrendamiento se han incrementado un +31% con respecto a S1 2024, gracias a la mejora de la actividad y a la contribución de nuevos activos

Incremento de las rentas de All Iron RE I Socimi – S1 2025 vs. S1 2024



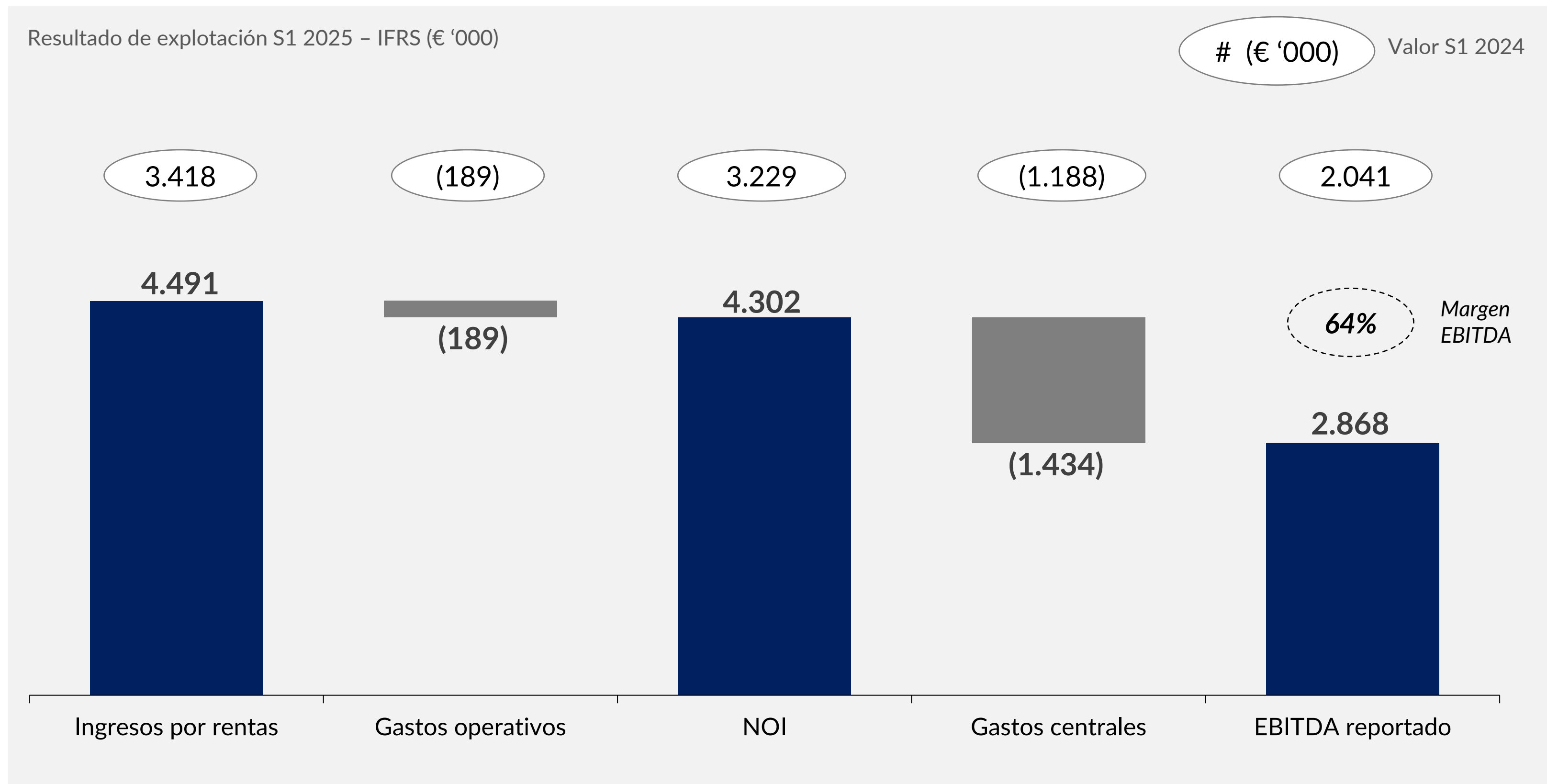
- Los ingresos por contribución de **rentas de alojamientos** de activos en operación han incrementado un **+36%** con respecto a S1 2024:
 - Mejora de la actividad y fuerte demanda en los activos en operación – incremento *LfL* +4% vs. S1 2024
 - Contribución de los activos de Bilbao Ledesma y Barcelona 22@
- Las **rentas de otros usos**: El incremento se debe al inicio de la actividad del nuevo arrendatario de un local de Málaga Plaza del Siglo y a la mejora de los contratos en Málaga Granada

Sólo el c.49%⁽¹⁾ de la cartera (GAV) ha contribuido de manera efectiva a las rentas durante S1 2025

(1) Calculado sobre GAV a 30 de junio de 2025 (€350m). Se ha contabilizado el GAV de cada activo de manera proporcional al número de días que cada uno ha contribuido a la generación de rentas, post-carencias

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- S1 2025 vs. S1 2024

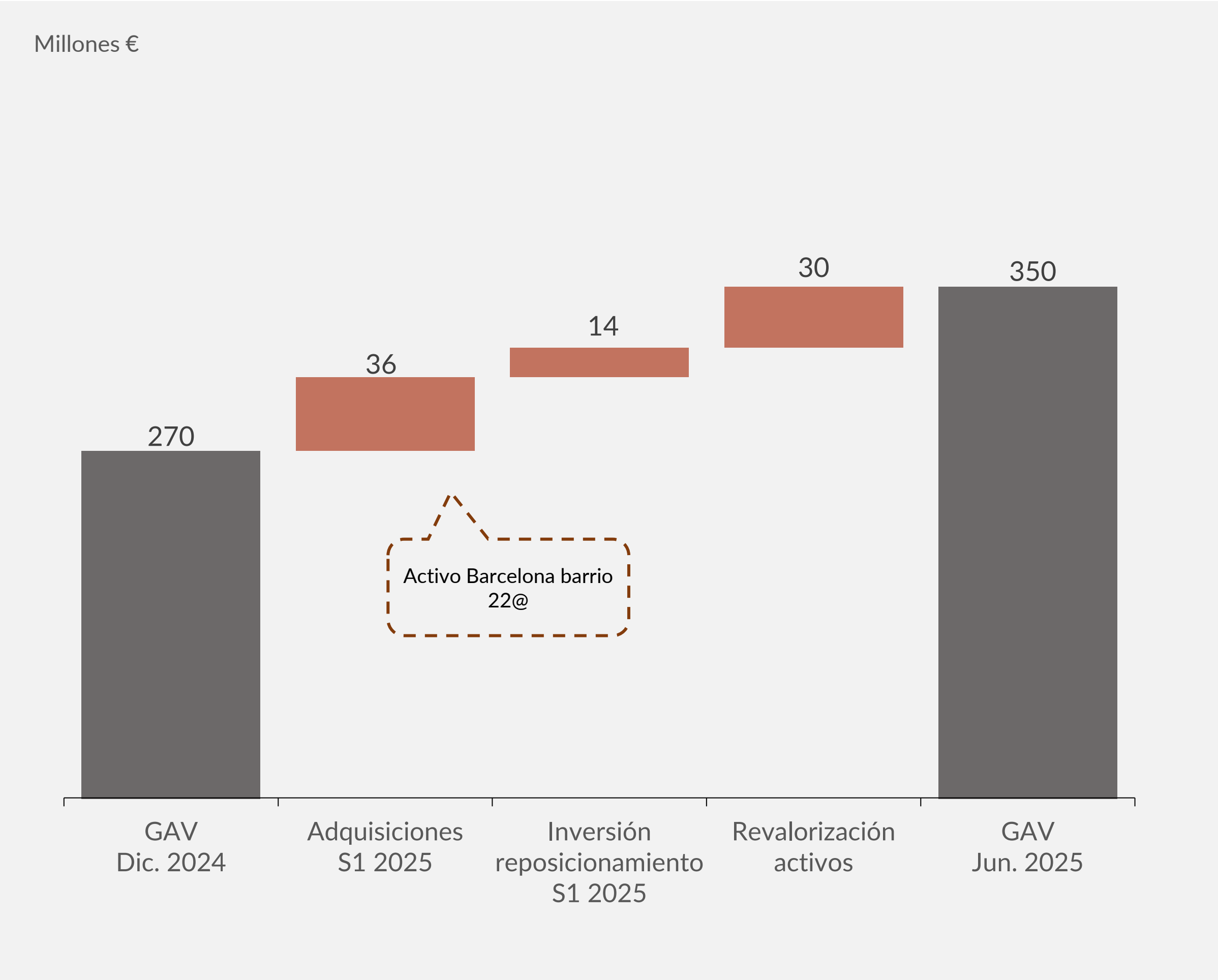


- **Gastos operativos:** €189k (+0% vs. S1 2024), incluye:
 - IBIs
 - Seguros
 - Mantenimiento
 - Comunidad de propietarios
- **Gastos centrales:** €1,434k (+18% vs. S1 2024), incluye:
 - Comisión de gestión, la cual ha aumentado tras las ampliaciones de capital y la revalorización
 - Gastos de personal
 - Gastos asociados a compañía cotizada

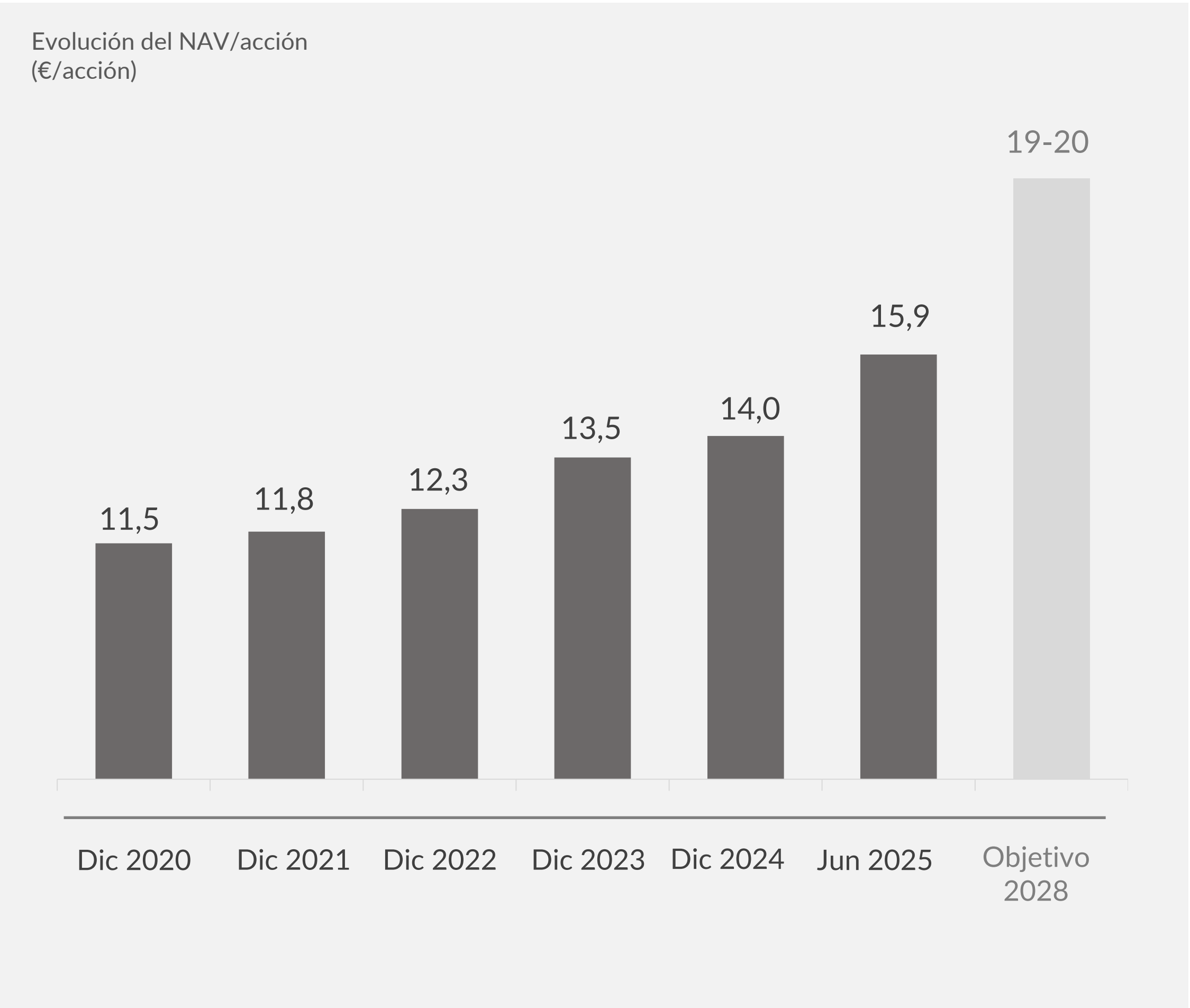
El NAV por acción asciende a 15,9 euros



Variación del GAV durante S1 2025

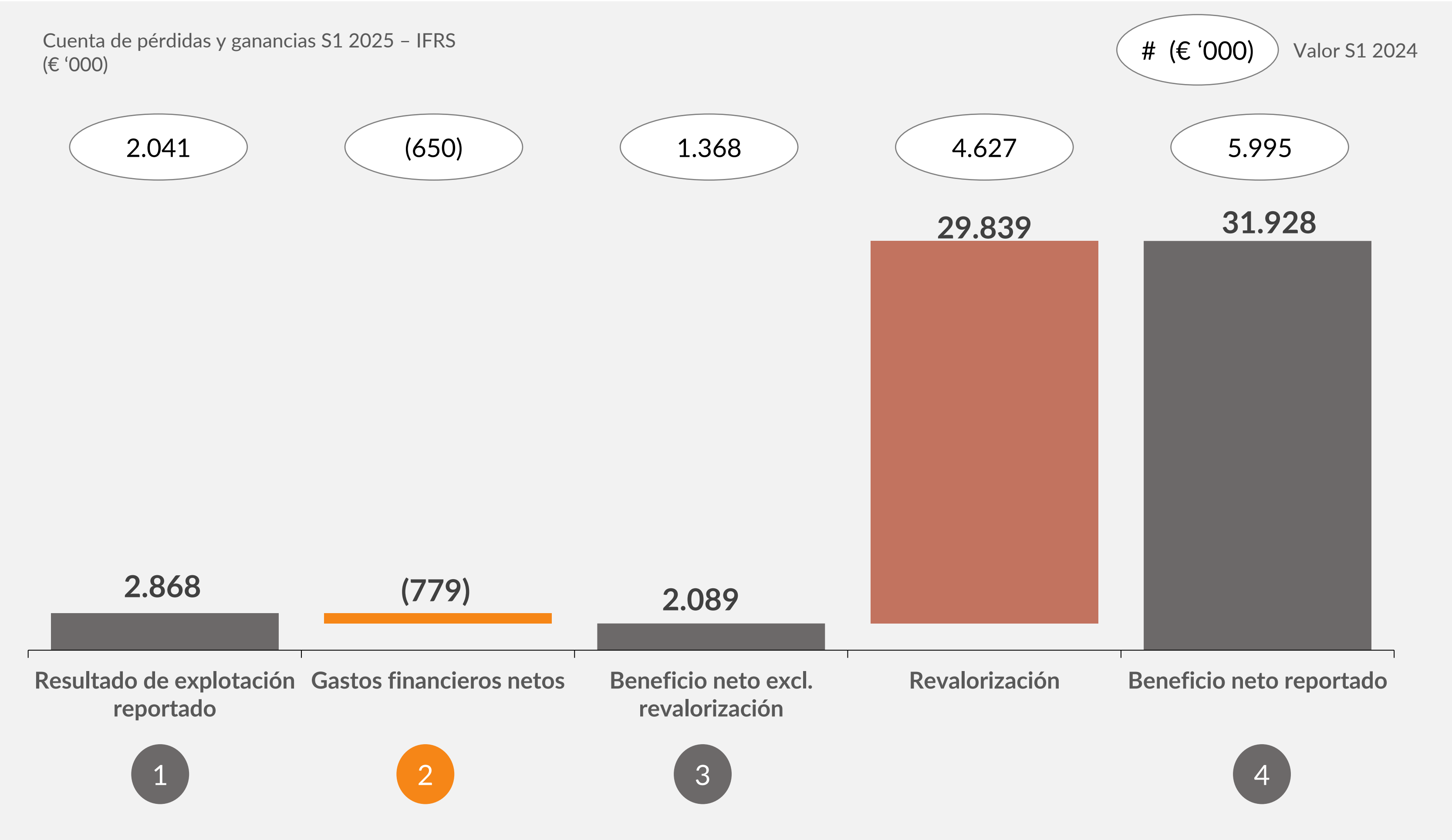


Evolución del NAV/acción



Beneficio neto de €31,9 millones, incluyendo el impacto positivo de la revalorización

Beneficio neto consolidado (pre-amortización) All Iron RE I Socimi – S1 2025 vs. S1 2024

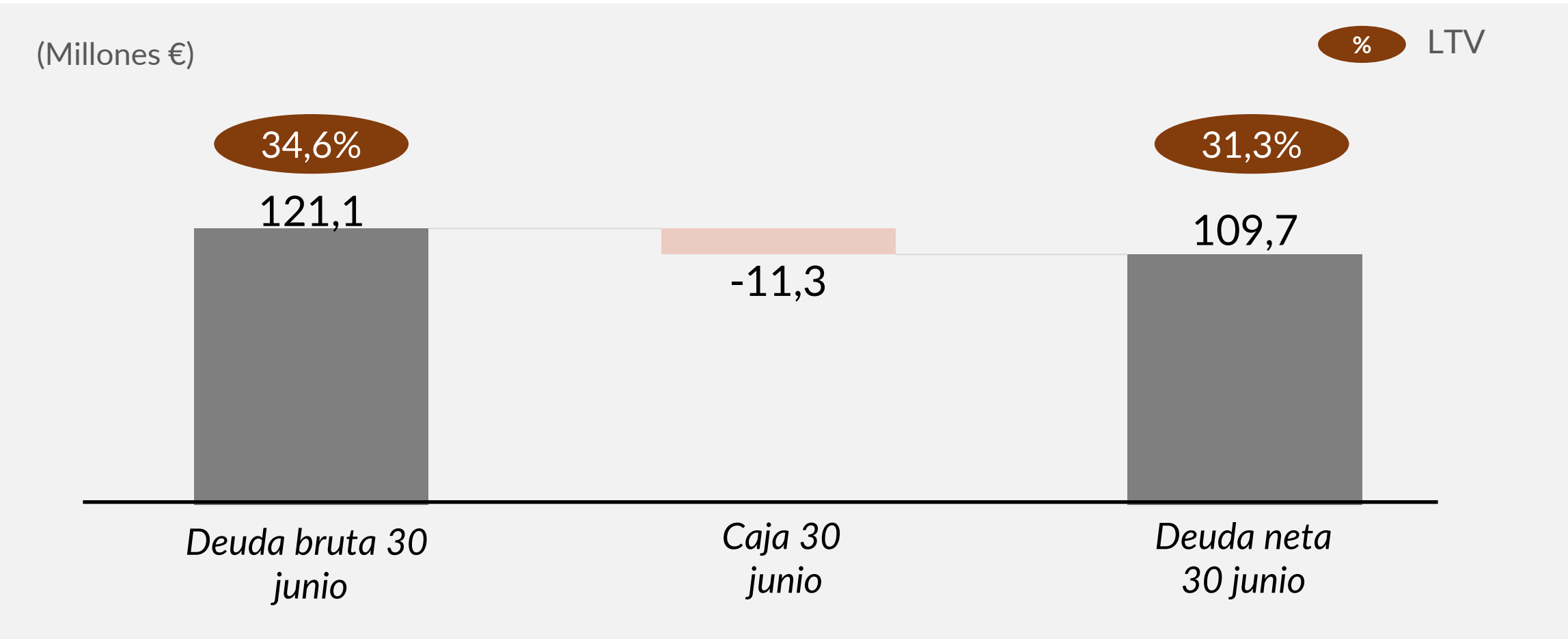


Comentario

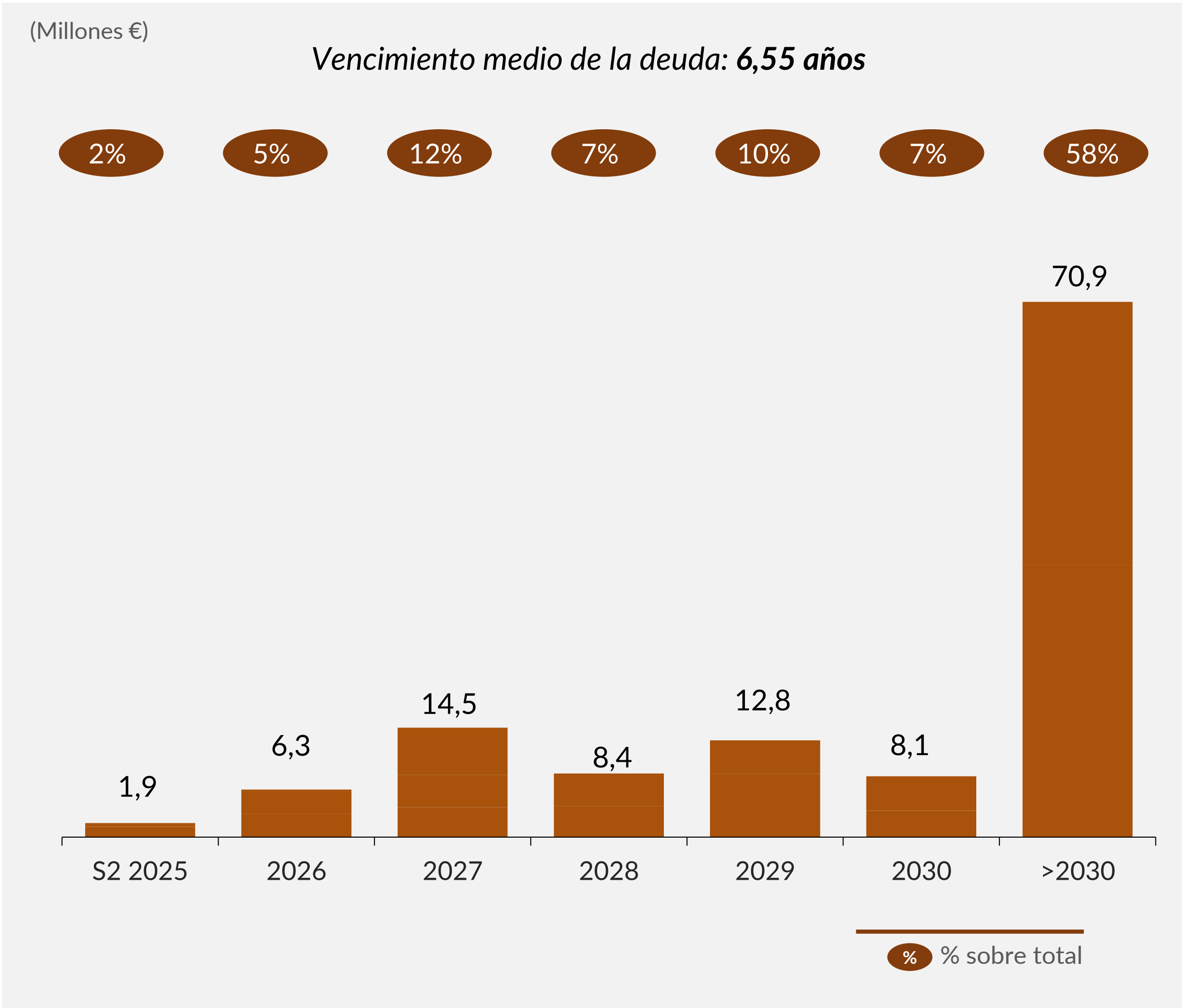
- 1 **Resultado de explotación** de c.€2.868k, +41% vs. S1 2024 (€2.041k)
- 2 **Gastos financieros netos:** principalmente debido a la apertura de Barcelona 22@
- 3 **Beneficio neto** excluyendo la revalorización de la cartera de c.€2.089k, (+53%) vs. S1 2024
- 4 **Beneficio neto reportado de €31,9m**

Nivel de endeudamiento a 30 de junio de 2025

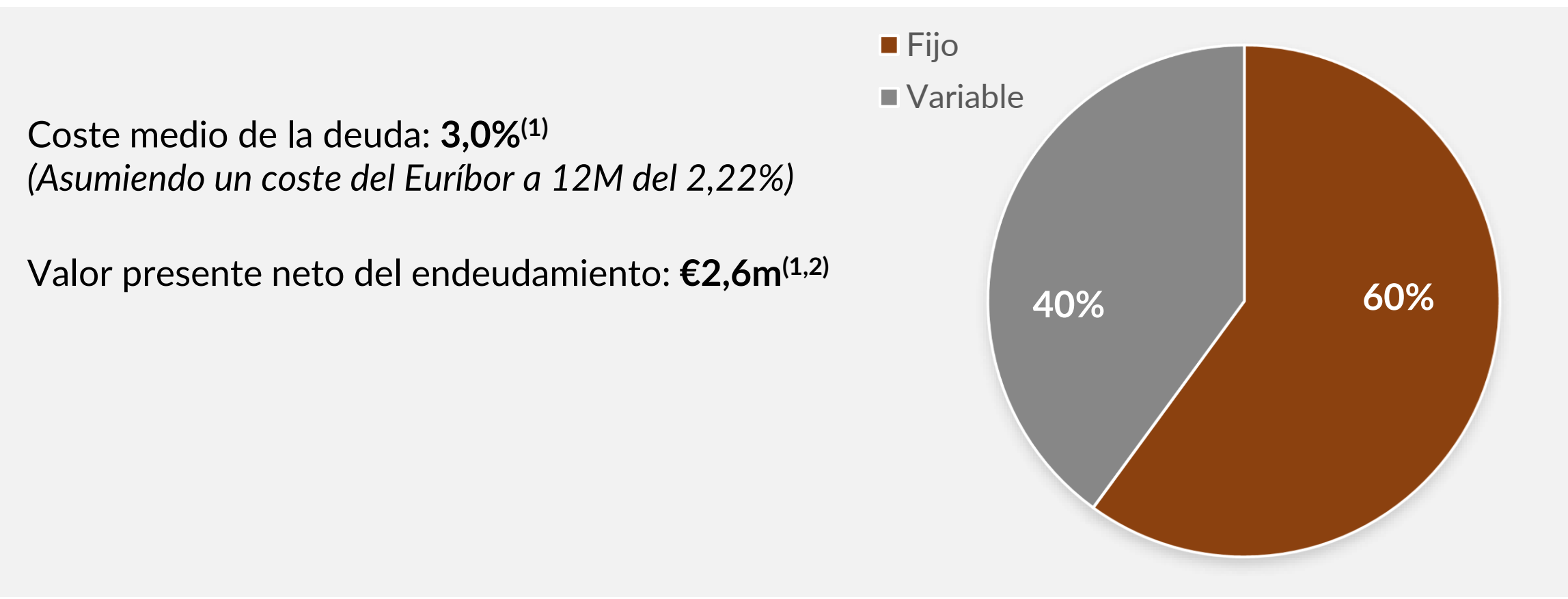
Posición de endeudamiento a 30 de junio de 2025



Esquema de repagos



Coste de la deuda⁽¹⁾

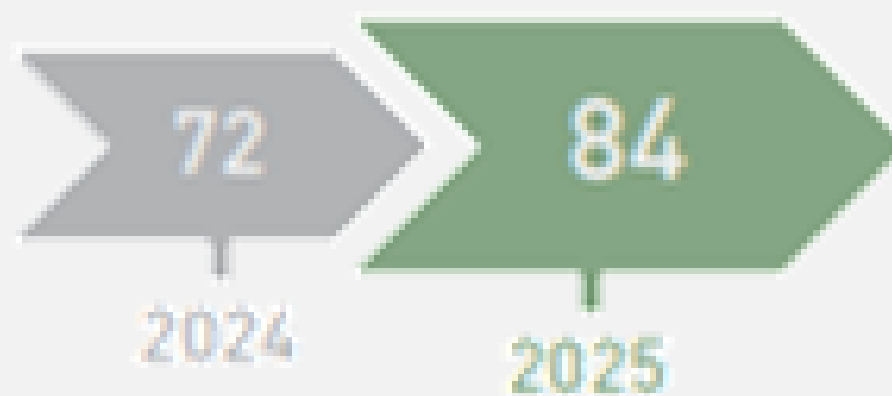


(1) Valor presente neto descontado a una tasa de Euríbor 12m (2,25%) + 160pbs
(2) Deuda a tipo fijo o cubierta mediante derivados (swaps)

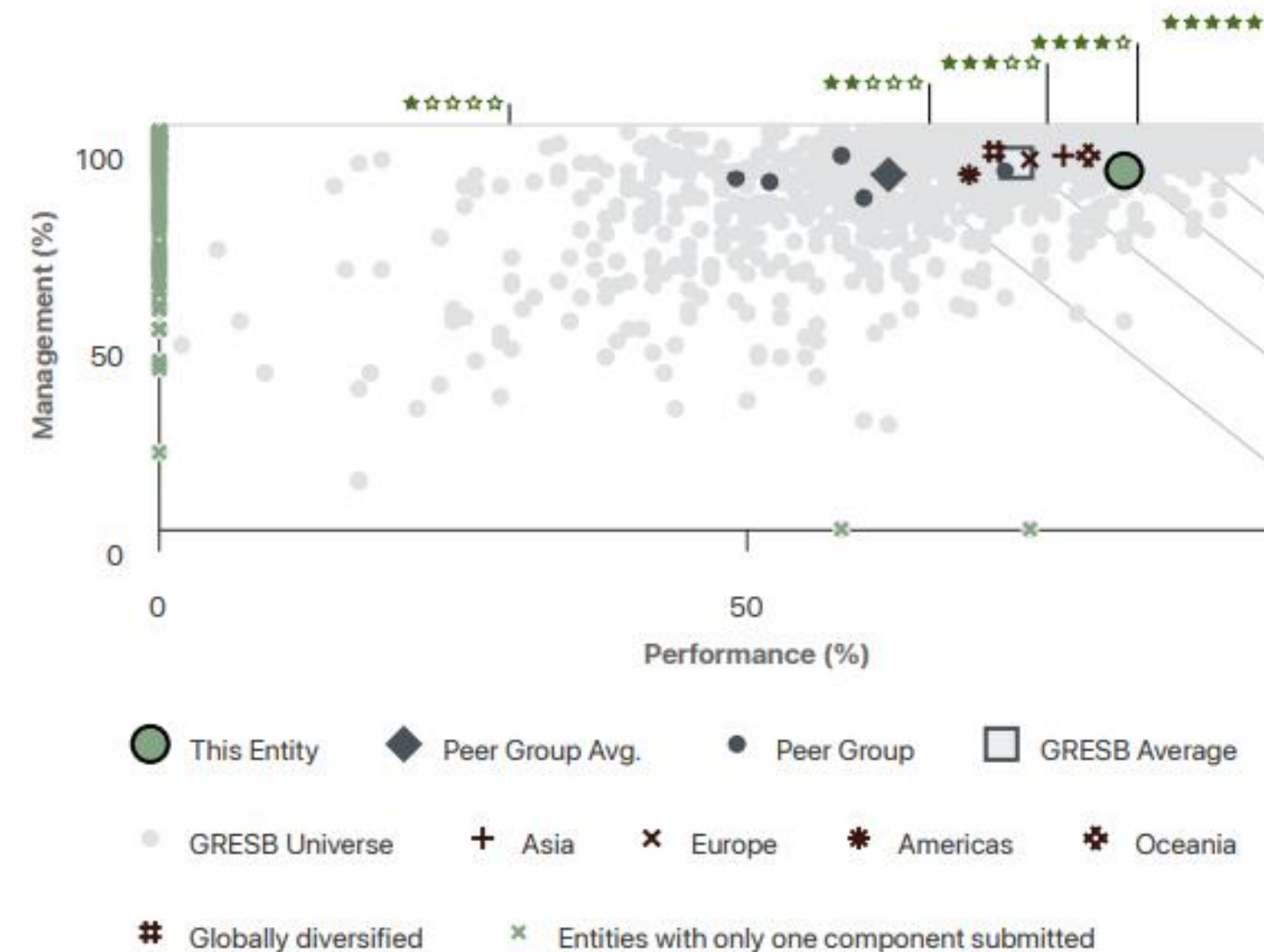
La estrategia de ESG de All Iron se ve respaldada por la agencia europea GRESB, habiendo obtenido una puntuación de 84/100 en su segundo año de participación



Benchmark de GRESB año 2025

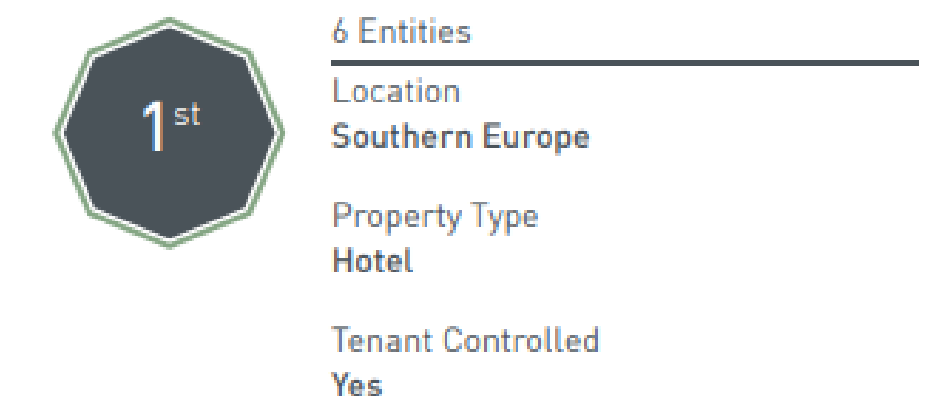


- La agencia ha asignado a **All Iron RE I Socimi** una **puntuación global de 84/100** en su segundo año de participación
 - (E) En materia ambiental, estamos mejor posicionados que la media de la industria, y por delante de nuestros comparables
 - (S) En materia social, estamos en línea con la industria y por delante de nuestros comparables
 - (G) En materia de gobernanza, estamos mejor posicionados que la media de la industria, y por delante de nuestros comparables
- Hemos mejorado la puntuación del ejercicio previo en **+12 puntos**
- All Iron RE I Socimi ha obtenido el **1º puesto** sobre una muestra de 6 entidades comparables

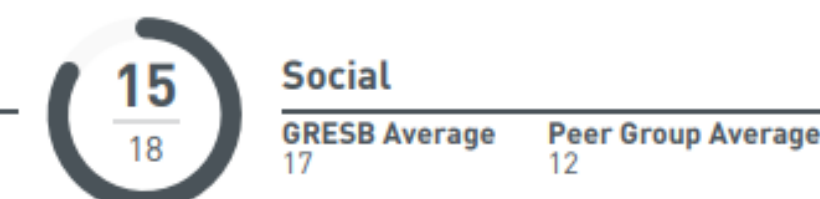
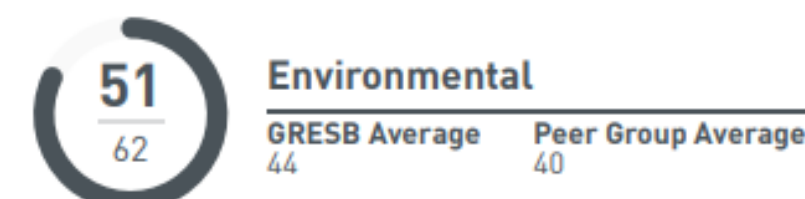


Peer Group Ranking

Predefined Peer Group Ranking

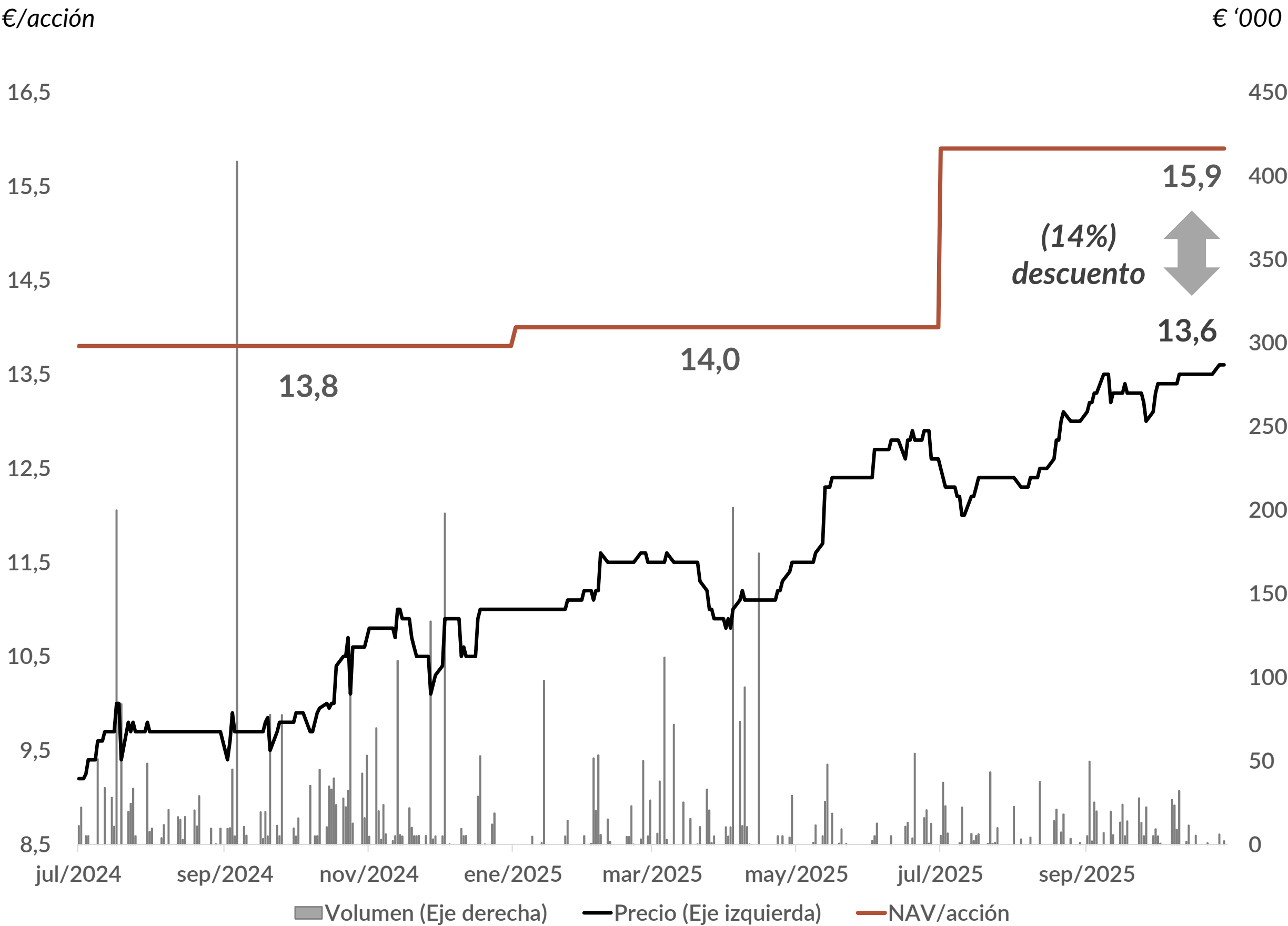


GRESB Score Breakdown



All Iron RE I Socimi cotiza a un descuento del 14% respecto a su valor teórico de la acción

Evolución del precio de la acción de All Iron RE I Socimi vs. NAV/acción



Comentario

- Desde el 31 de diciembre de 2024 el precio de la acción se ha revalorizado un **+24%**
- Aún así, todavía refleja un descuento del **(14%)** con respecto al valor teórico de la acción
- Según el *market guidance* que anunció la compañía el pasado abril, en 2028 el NAV por acción debería situarse en **19-20€/acción**

Principales conclusiones

Cartera líder con €350m de valor (+27% vs. diciembre 2024)

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

Acuerdo alcanzado con Marriott International para el arrendamiento del inmueble de Madrid Alcántara, que será operado bajo la marca “Apartments by Marriott Bonvoy”, convirtiéndose en los primeros apartamentos que operará en España

Excelentes resultados operativos de los activos durante el primer semestre en los apartamentos: Incrementos de ADRs de +6% *LfL*, ocupación media del 86% y margen operativo medio del 59%

Continúa el fuerte crecimiento de los resultados financieros de All Iron RE I Socimi: Los ingresos crecen un 31%, el EBITDA crece un 41% y el FFO un 52%

Endeudamiento (neto) del 31%, con un coste medio de la deuda del 3,0%

Estrategia de ESG respaldada por GRESB, habiendo obtenido una puntuación de 84/100 en el segundo año de participación

Anexo

Cuenta de pérdidas y ganancias S1 2025

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS – S1 2025

Unidad (€'000)

	S1 2025	S1 2024	Δ vs. 2024	Δ LfL vs. 2024
Importe neto de la cifra de negocios	4.491	3.418	+31%	+5%
Otros ingresos de explotación	0	0	n.a.	n.a.
Otros resultados	0	0	n.a.	n.a.
Total ingresos Socimi	4.491	3.418	+31%	n.a.
Gastos personal	(251)	(230)	+9%	
Otros gastos de explotación	(1.372)	(1.147)	+20%	
Otros resultados	0	0	n.a.	
EBITDA	2.868	2.041	+41%	
Amortización	4	(1)	(687%)	
Resultado de explotación (EBIT)	2.873	2.040	+41%	
Ingresos financieros	40	9	+344%	
Gastos financieros	(687)	(587)	+17%	
Amortización de gastos de formalización	(138)	(72)	+90%	
Plusvalía desinversión	0	(22)	(100%)	
Resultado antes de impuestos (EBT) excl. revalorización	2.089	1.368	+53%	
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	29.840	4.627	+545%	
Resultado antes de impuestos (EBT)	31.928	5.995	+433%	
Impuestos	0	0	n.a.	
Beneficio neto	31.928	5.995	+433%	
FFO (excl. revalorización & venta de activos)	2.226	1.462	+52%	
FFO/acción (€cts)	14	11	+29%	

Comentarios

- **Ingresos:** contribución de rentas de apartamentos de activos en operación y rentas de otros usos
 - Incremento de ingresos de +31% vs. S1 2024, con un incremento de un +5% orgánico
- **Otros gastos de explotación:** incluye comisión de gestión (€834k), neta de los gastos de personal
- **EBITDA:** +41% vs. S1 2024, gracias a la mayor contribución de ingresos
- **Gastos financieros reportados,** relativo a los activos en operación
- **Resultado antes de impuestos ex. revalorizaciones de €2,1m,** +53% vs. S1 2024
- **FFO:** positivo de c.€2,2m, +52% vs. S1 2024

Balance S1 2025

Balance consolidado – IFRS – S1 2025

Unidad (€'000)

Activo	jun-25	dic-24	Δ vs. 2024
Inversiones inmobiliarias	350.170	275.398	+27%
Inversiones financieras a largo plazo	10.673	10.600	+1%
Activos por impuesto diferido	0	0	+0%
Inmovilizado material	(0)	0	n.a.
Activo no corriente	360.843	285.999	+26%
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	n.a.
Deudores	4.494	3.210	+40%
Inversiones financieras a corto plazo	0	1	(90%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.345	22.408	(49%)
Activo corriente	15.839	25.620	(38%)
Total Activo	376.682	311.619	+21%
Pasivo			
Capital y prima de emisión	171.643	160.918	+7%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	47.033	37.501	+25%
Resultado del ejercicio	31.928	11.966	+167%
Otras reservas	(113)	(122)	(8%)
Patrimonio neto	250.492	210.263	+19%
Diferencias de conversión	(3.642)	(3.597)	+1%
Deudas con entidades de crédito LP	117.032	94.221	+24%
Otros pasivos financieros LP	141	183	(23%)
Pasivo no corriente	117.173	94.405	+24%
Deudas con entidades de crédito CP	4.031	4.160	(3%)
Otros pasivos financieros CP	2.255	1	+167.210%
Acreedores	6.373	6.386	(0%)
Pasivo corriente	12.659	10.548	+20%
Total Pasivo	376.682	311.619	+21%

Comentarios

- **Inversiones inmobiliarias:** Incremento del valor de la cartera en €75m, resultado de la inversión y la revalorización
 - Inversión: Adquisición del activo de Barcelona 22@, recogido en cuentas en €36m
 - Revalorización de la cartera en €30m
- **Deudores:**
 - Hacienda- IVA: €1,8m (resultado de las certificaciones de obra)
 - Deudores comerciales: €2,7m, resultado de facturas pendientes de formalizar (la renta variable del T2 se devenga a lo largo del T2, pero se liquida y paga en julio)
- **Deuda:** Importe total de deuda de €121m, que supone un LTV del 31%
- **Otros pasivos financieros:** Corresponde al dividendo pagado en julio

Estados de flujos de caja S1 2025

Estados de flujos de caja – IFRS – S1 2025

Unidad (€'000)	S1 2025	S1 2024	Δ vs. 2024
Resultado antes de impuestos (EBT)	31.928	5.995	+433%
Ajustes del resultado	(29.065)	(3.977)	+631%
Cambios en el capital circulante	3.848	1.784	+116%
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.620)	(588)	+176%
Flujo de caja de operaciones	5.091	3.215	+58%
Capex rehabilitación y adquisición	(49.170)	(4.791)	+926%
Desinversión	0	0	n.a.
Otros activos financieros	0	0	n.a.
Flujo de caja de inversión	(49.170)	(4.791)	+926%
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10.500	(17)	(60.958%)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	22.504	(1.328)	(1.795%)
Pagos por dividendos	0	0	n.a.
Flujo de caja de financiación	33.004	(1.345)	(2.554%)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	11	(279)	(104%)
Variación de caja	(11.064)	(3.201)	n.a.

Comentarios

- **Flujo de caja de operaciones:** Generación de caja positiva de €5,1m (+58% vs. S1 2024)
- **Flujo de caja de inversión:** c. €49m invertidos en S1, de los cuales €36m corresponden a la adquisición de Barcelona 22@ y €13m a la inversión en rehabilitaciones
- **Flujo de caja de financiación:**
 - Incremento de la deuda en €22m, de los cuales €20m están asociados a la financiación para la adquisición de Barcelona 22@
 - Incremento de capital de €10,75m

Estados financieros S1 2025 – cuentas individuales All Iron RE I Socimi

Cuenta de pérdidas y ganancias individual – S1 2025

Unidad (€'000)	S1 2025	S1 2024	Δ vs. 2024
Importe neto de la cifra de negocios	4.286	3.141	+36%
Trabajos realizados por la empresa para su activo	2.401	947	+154%
Total ingresos	6.687	4.088	+64%
Otros resultados		(3)	(100%)
Gastos personal	(251)	(230)	+9%
Otros gastos de explotación	(2.667)	(2.070)	+29%
EBITDA	3.769	1.784	+111%
Margen EBITDA (%)	56%	44%	+13pp
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(3)	(22)	(85%)
Amortización	(634)	(520)	+22%
Resultado de explotación (EBIT)	3.132	1.242	+152%
Ingresos financieros	437	409	+7%
Gastos financieros	(1.849)	(627)	+195%
Diferencias de cambio	41	(42)	n.d.
Resultado antes de impuestos (EBT)	1.761	982	+79%
Impuestos	0	0	n.d.
Beneficio neto post-ventas de activos	1.761	982	+79%

Balance individual – S1 2025

Unidad (€'000)	Junio 2025	Diciembre 2024	Varvs. Dic. 2024
Activo			
Inmovilizado material	0,0	0,0	n.a.
Inversiones inmobiliarias	261.798	212.249	+23%
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	15.681	15.680	+0%
Inversiones financieras a largo plazo	173	100	+72%
Activos por impuesto diferido	0,4	0,4	+0%
Activo no corriente	277.652	228.030	+22%
Deudores	4.419	3.046	+45%
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	3.588	7.034	(49%)
Inversiones financieras a corto plazo	292	5.251	(94%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.324	17.177	(40%)
Activo corriente	18.623	32.508	(43%)
Total Activo	296.275	260.538	+14%
Pasivo			
Capital y prima de emisión	171.643	160.918	+7%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	(3.202)	(3.217)	(0%)
Resultados de ejercicio	1.761	2.495	(29%)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(113)	(122)	(8%)
Patrimonio neto	170.090	160.075	+6%
Deudas a LP	113.656	90.887	+25%
Pasivo no corriente	113.656	90.887	+25%
Deudas a CP	3.911	3.944	(1%)
Acreedores	8.618	5.632	+53%
Pasivo corriente	12.529	9.576	+31%
Total Pasivo	296.275	260.538	+14%



ALL IRON

R E I S O C I M I

Results presentation for the first half of 2025
All Iron RE I Socimi

October 2025

Key milestones in the first half of 2025

Operational performance of the assets in operation continues strongly growing



+15%
organic revenue growth

EBITDA growth trajectory is maintained



€2.9m (+41%)
H1'25 EBITDA (Var. vs. H1'24)

The company's net asset value reflects progress in the development of the portfolio and its excellent performance



€350m (€15.9/share)
H1'25 GAV (net asset value per share)

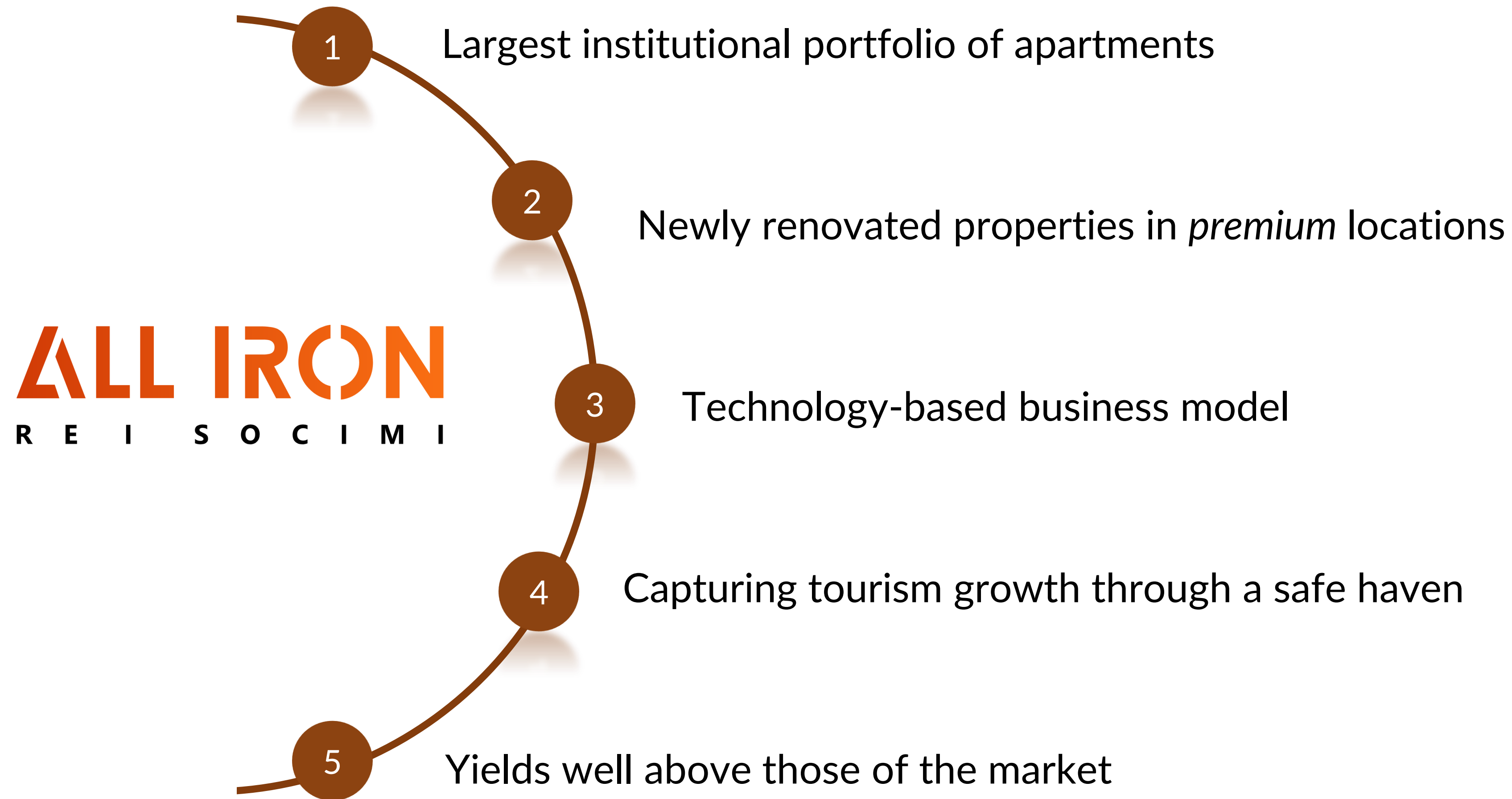
Recognition of All Iron RE I Socimi's strategic ESG plan



84/100
GRESB 2024 score

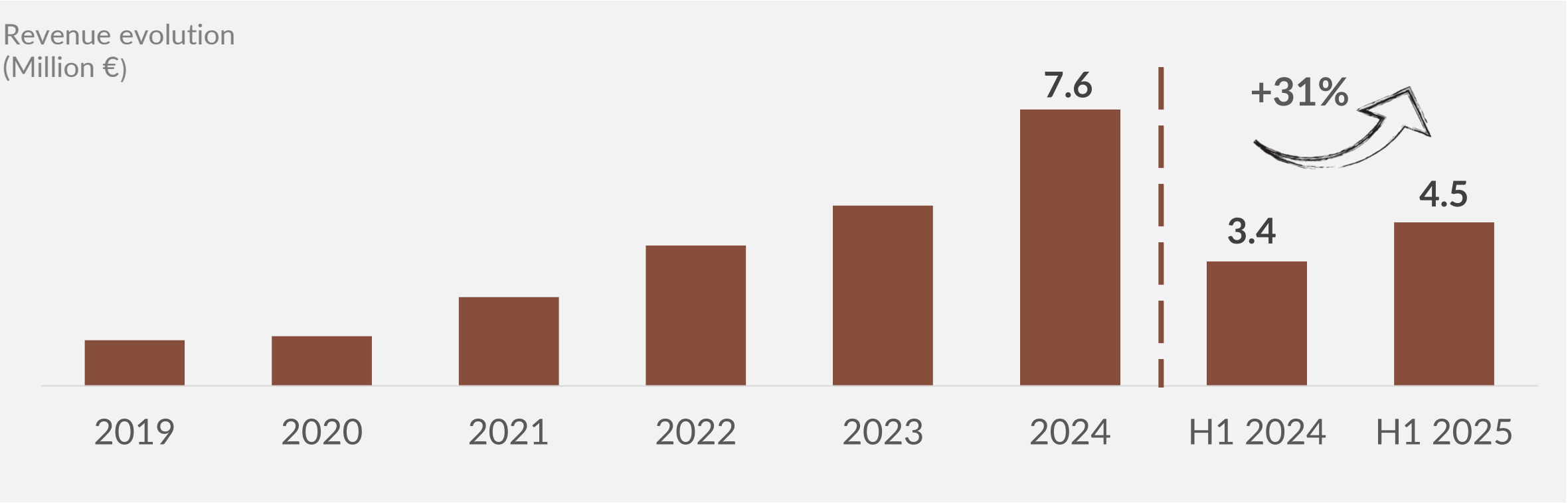
Investment in All Iron RE I Socimi

The pillars of the project

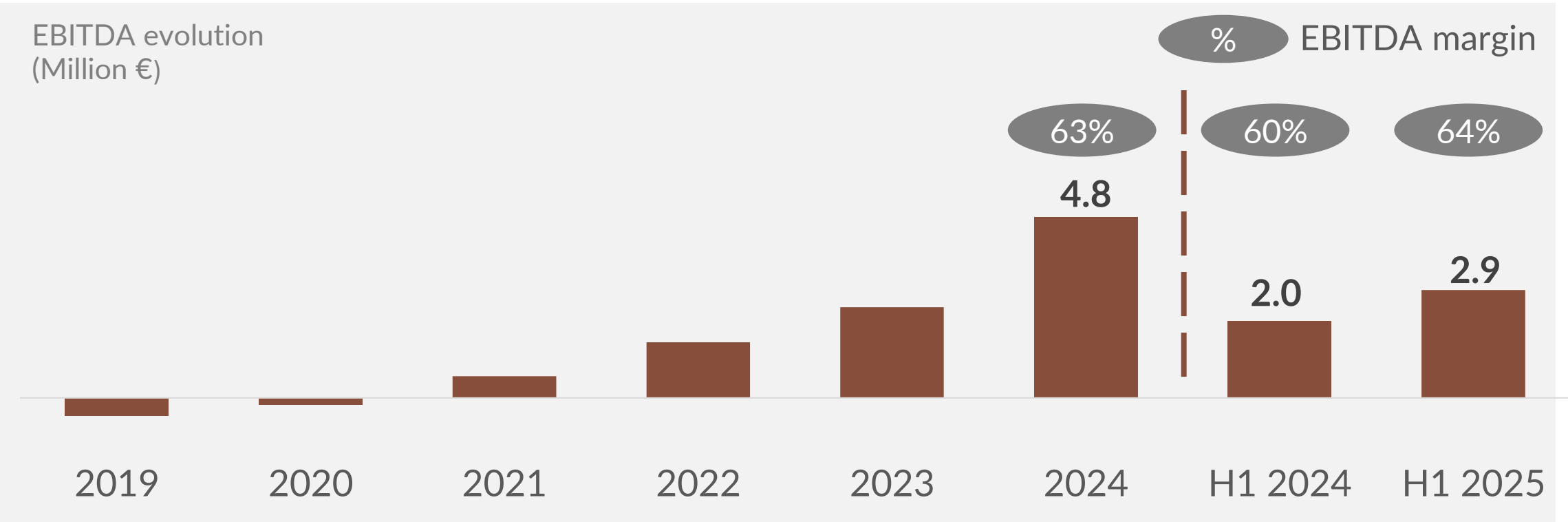


Strong growth and high returns once assets are in operation

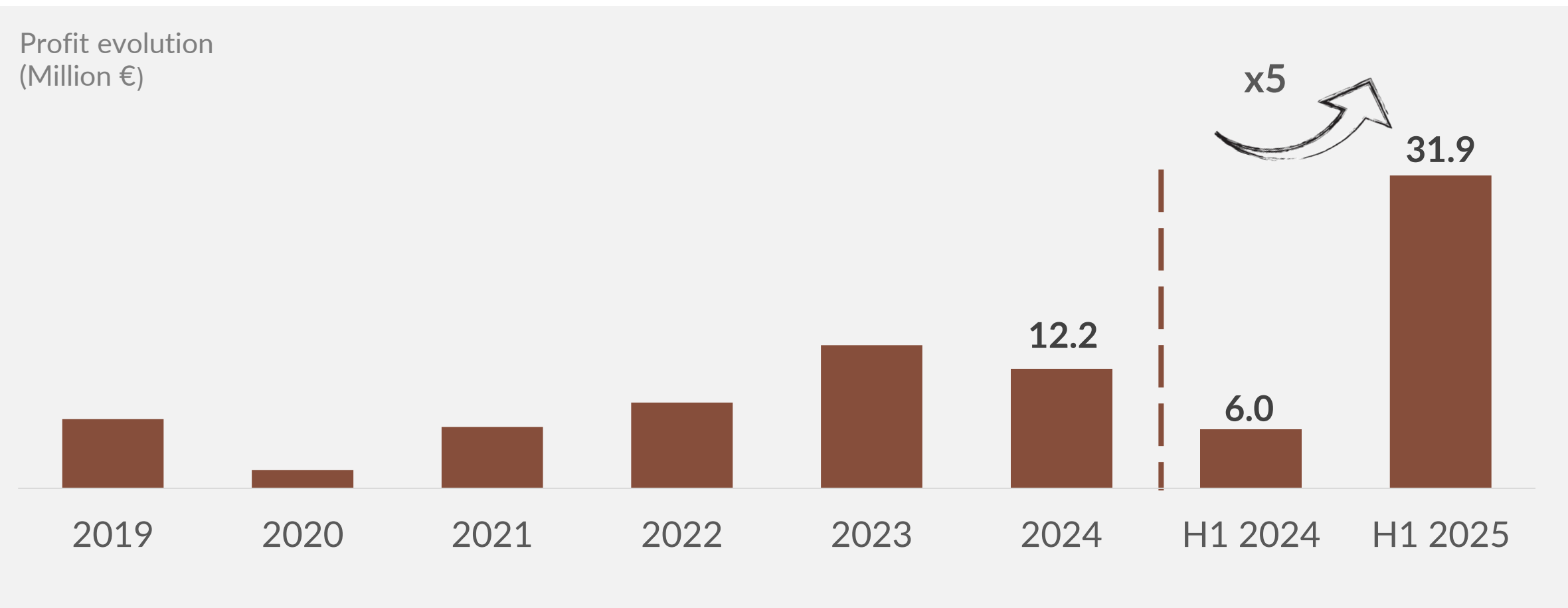
Revenue



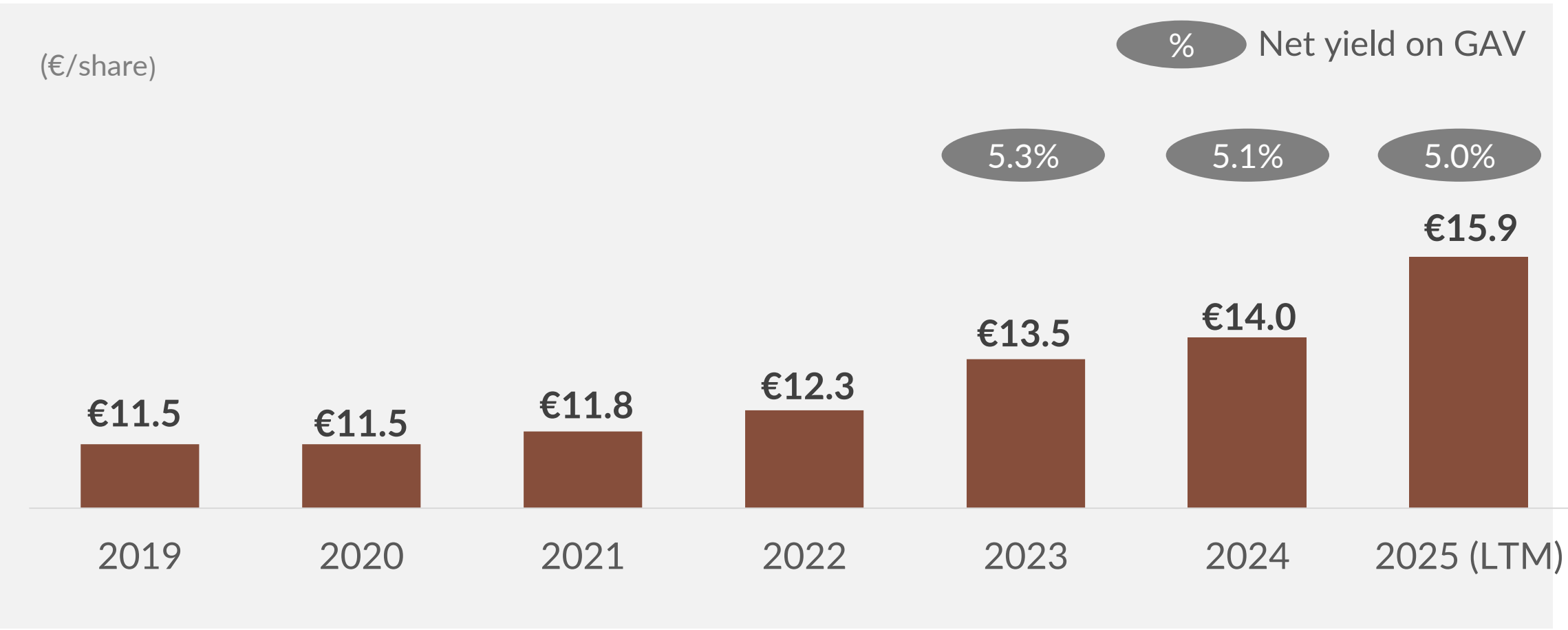
EBITDA



Net profit (incl. revaluation)



NAV/share & Net yield on GAV



A hand is holding a wooden plank in the bottom left corner. A wire mesh is stretched across the plank. In the background, there is a collage of city photographs, including a daytime cityscape and a nighttime cityscape with lights. The text is overlaid on the collage.

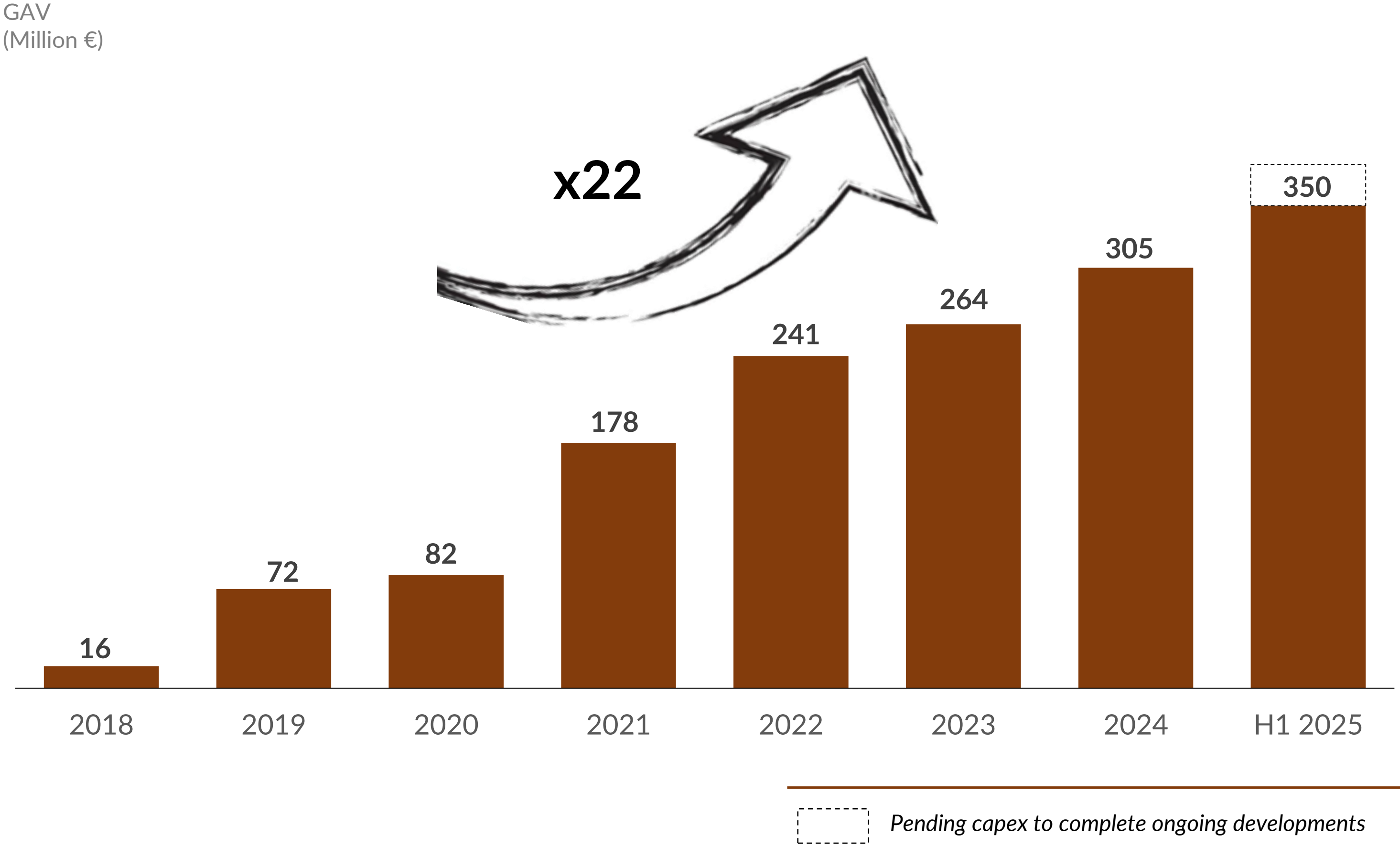
Update on the All Iron RE I Socimi portfolio

All Iron RE I Socimi currently has a portfolio worth €350 million

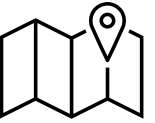
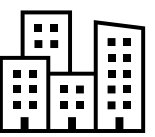
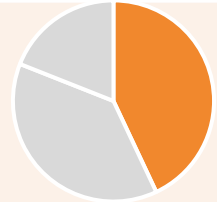
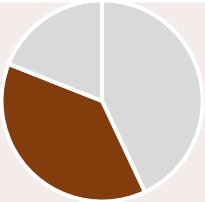
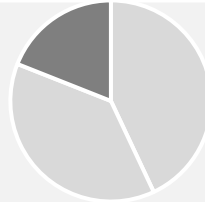
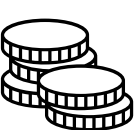
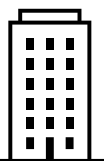
Key All Iron RE I Socimi figures



All Iron RE I Socimi portfolio's value evolution

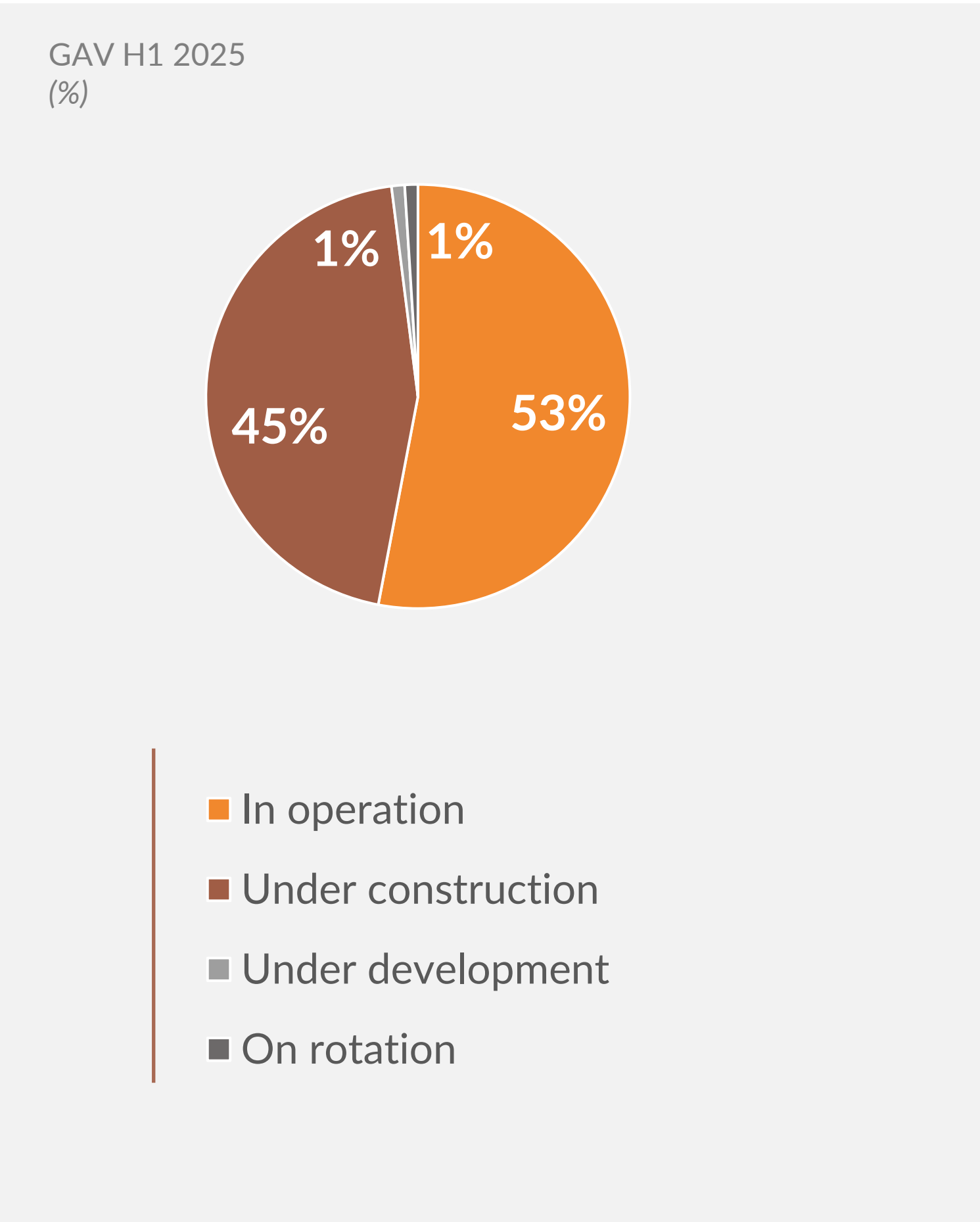


How do we approach investment in each city category?

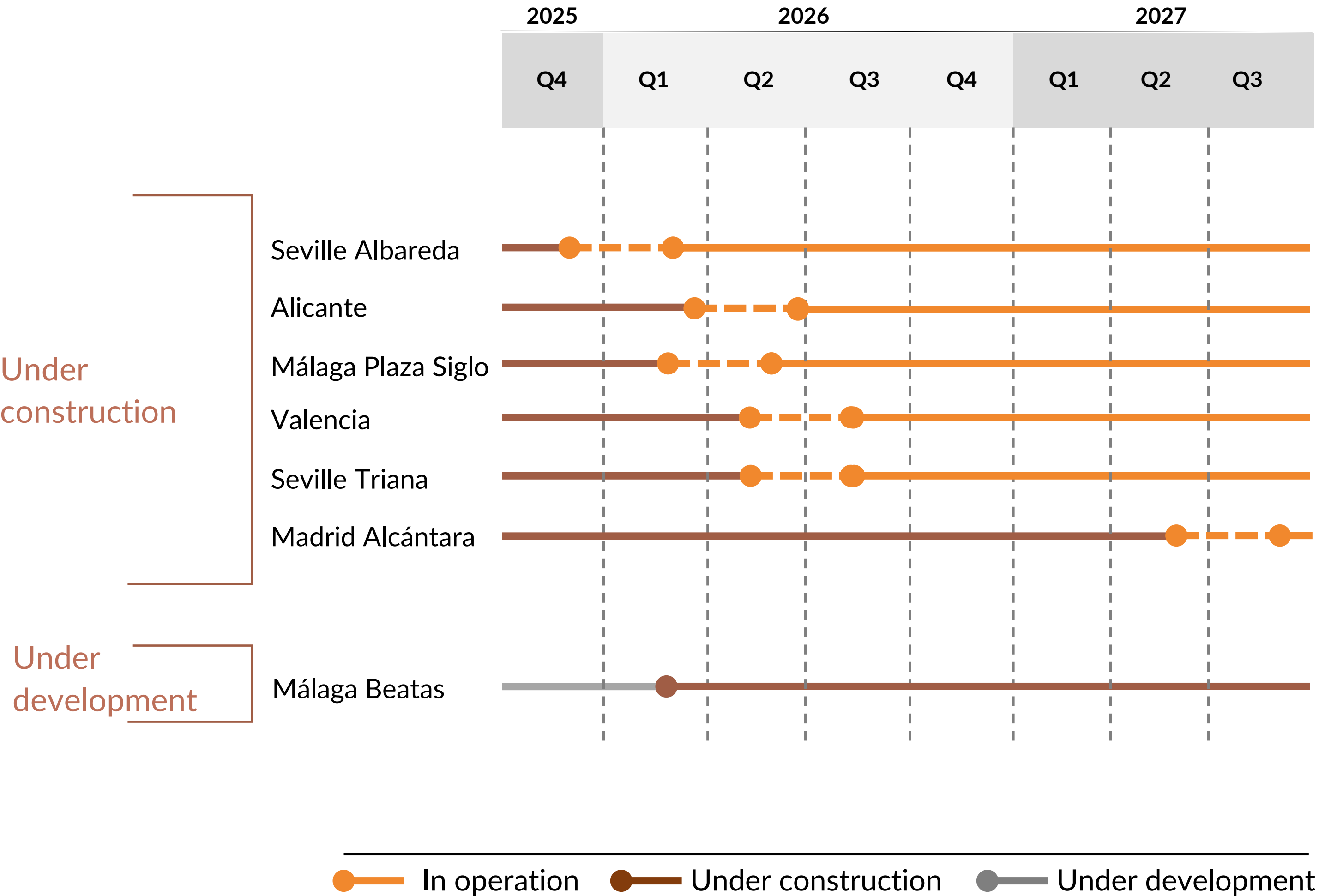
Category	1	2	3
	Tier 1	Tier 2	Tier 3
 City	Madrid, Barcelona	Seville, Malaga, Valencia, Bilbao, San Sebastián	Vitoria, Pamplona, Alicante, Cordoba, Spain
 % of portfolio ⁽¹⁾	 43%	 38%	 19%
 Neighborhood	Barrio Salamanca, Chamberí, Plaza Cataluña, Distrito 22@	Old towns or city centers	Opportunistic investment in "the town square"
 Stay	Short	Mainly short	Short and medium
 Level of tariffs	High	Medium-high	Medium-low
 Examples of assets	 	 	 

The development phase of the portfolio is reaching completion

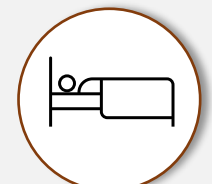
Distribution of All Iron RE I Socimi portfolio based on the development status of the assets



When do we plan to launch the remaining portfolio?



The company recently announced that it will open the first "*Apartments by Marriott Bonvoy*" in Spain in its property on Alcántara Street in Madrid



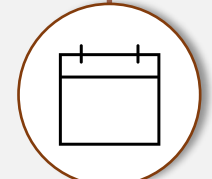
units: 90



Surface: 12,000sqm



Location: Salamanca neighbourhood, Alcántara Street 25



Estimated opening date: June 2027

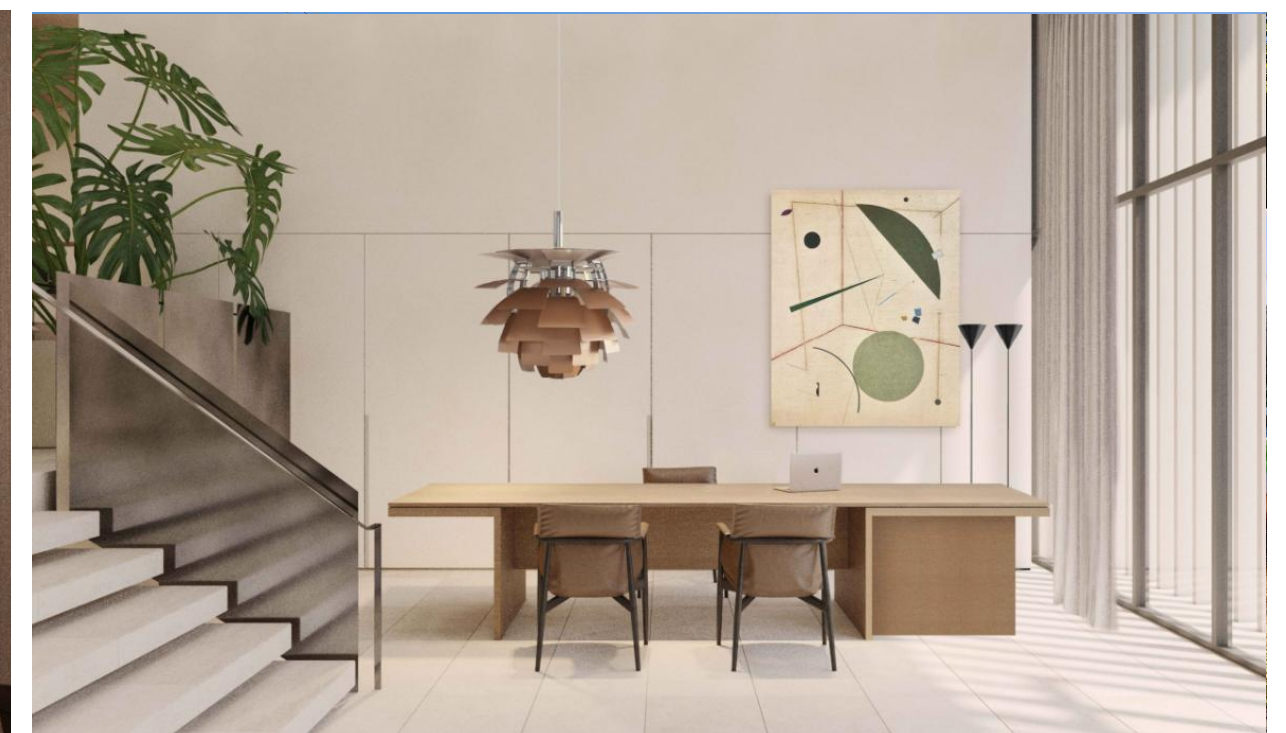
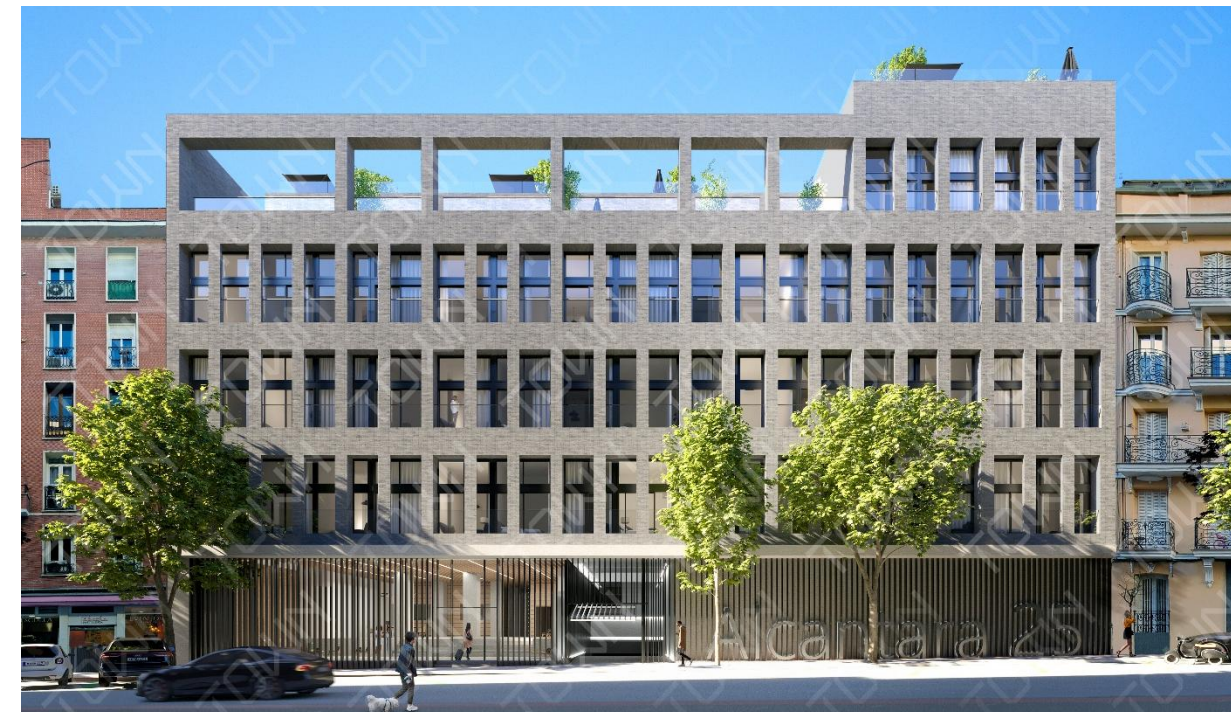


Lease agreement:

- **Operator:** Aspasios
- **Franchisor:** Marriott International
- **Brand:** *Apartments by Marriott Bonvoy*



All Iron RE I Socimi has signed a lease agreement with operator Aspasios to launch the first apartment building in Spain under the brand "*Apartments by Marriott Bonvoy*", by Marriott International. The property, owned by All Iron RE I Socimi, is located in Madrid's Salamanca district and will host 90 units. The Socimi has begun a full refurbishment project, after which it plans to open its doors by 2027



In H1 2025, strong ADR increases were registered compared to H1 2024, resulting in a 15% LfL increase in apartments revenue

Apartments

H1 2025 average ADR ⁽¹⁾	€133 (+c.6% LfL vs. H1 2024)
H1 2025 average occupancy	86% (+c.4pp LfL vs. H1 2024)
H1 2025 average GOP margin ⁽²⁾	59% (+c.0pp LfL vs. H1 2024)

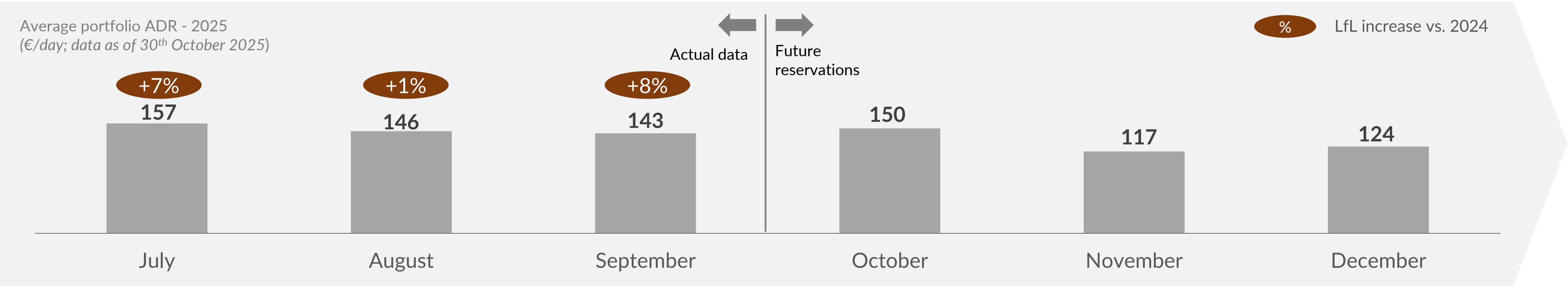
Comment

- **ADR:** +6% LfL increase, mainly due to a sharp increase in rates charged to corporate customers
- **Occupancy:** +4pp LfL increase, thanks to good overall asset performance
- The acquisition of Poblenou is incorporated into the asset portfolio
- **GOP:** +15% LfL increase, in line with revenue increase

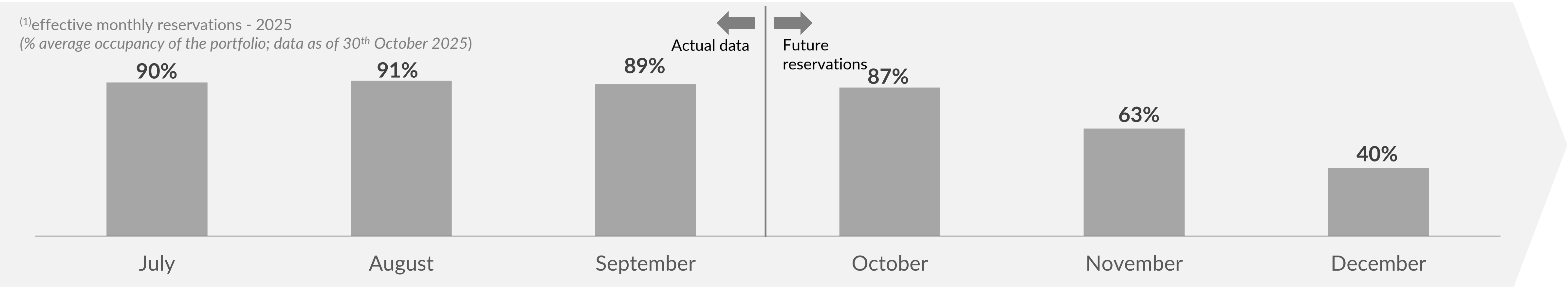
+15% LfL revenue increase compared to H1 2024. +15% LfL GOP increase compared to H1 2024

The summer showed an excellent performance, and this dynamic remains in the short term

ADR growth is expected to continue in the coming months...



...thanks to high occupancy rates and a solid booking portfolio, which provides visibility into short-term operating performance



H1 2024 financial performance



H1 2025 financial results – Key metrics

IFRS comparative table (pre-amortization) H1 2025 vs. H1 2024⁽¹⁾

	Unit	H1 '25	H1 '24	Var. vs. H1 '24
% of portfolio generating income	%	49%	42%	
Accommodation income	€'000	3,762	2,757	+36%
Other income	€'000	729	661	+10%
Total income	€'000	4,491	3,418	+31%
EBITDA	€'000	2,868	2,041	+41%
% EBITDA margin	%	64%	60%	+4pbs
Pre-revaluation net income	€'000	2,089	1,368	+53%
Reported net profit (IFRS)	€'000	31,928	5,995	+433%
EPS (net income/share)	€	2.05	0.45	+356%
FFO (excl . revaluation and sale of assets)	€'000	2,226	1,462	+52%
FFO /share	€	0.14	0.11	+30%
GAV	€'000	350,170	273,518	+28%
NAV /share	€/share	15.9	13.8	+15%
LTV (over net debt)	%	31%	32%	(1 pbs)

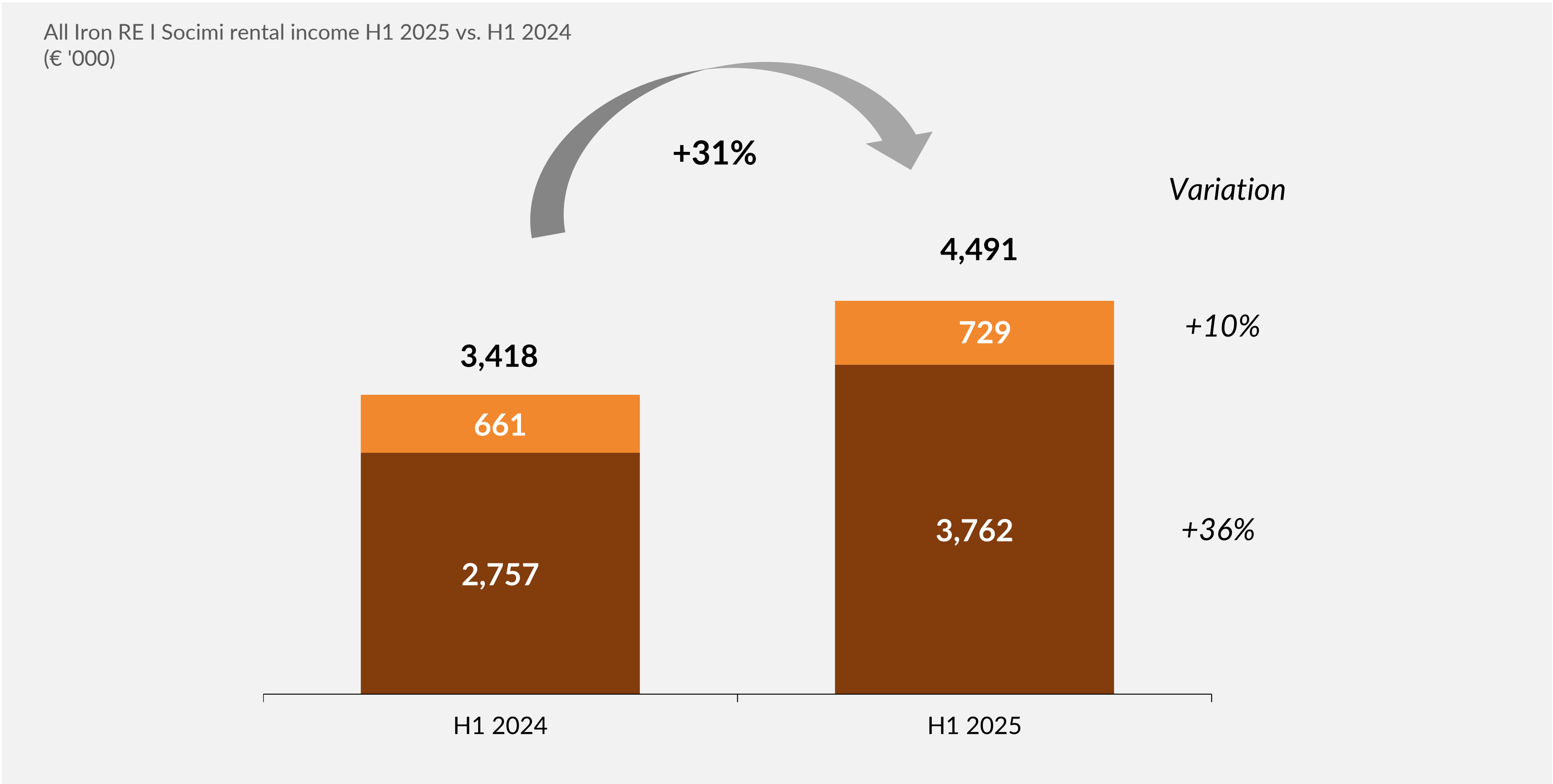
Comment

- **Revenue: +5%** LfL revenue increase vs. H1 2024, thanks to improved operations of accommodation assets and increased demand
 - In H1, given the seasonality, there is little contribution from variable income
- **EBITDA:** Operating expenses remain stable and central expenses increase as a result of capital increases and the increase in the value of the portfolio
- **FFO:** FFO of €2.2m (+52%), thanks to the EBITDA increase
 - Regarding FFO/share, the increase has been +30%, impacted by the issue of new shares
- **GAV** increase of +28% vs. Dec. 2024
- **€15.9 NAV/share**
- **Debt - Net LTV** of 31%

With approximately 49% of the portfolio contributing to accommodation income, the company generated an FFO of approximately €0.14 during the half of the year with lower activity

Rental income increased by +31% compared to H1 2024, thanks to improved activity and the contribution of new assets

Increase in All Iron RE I Socimi income – H1 2025 vs. H1 2024



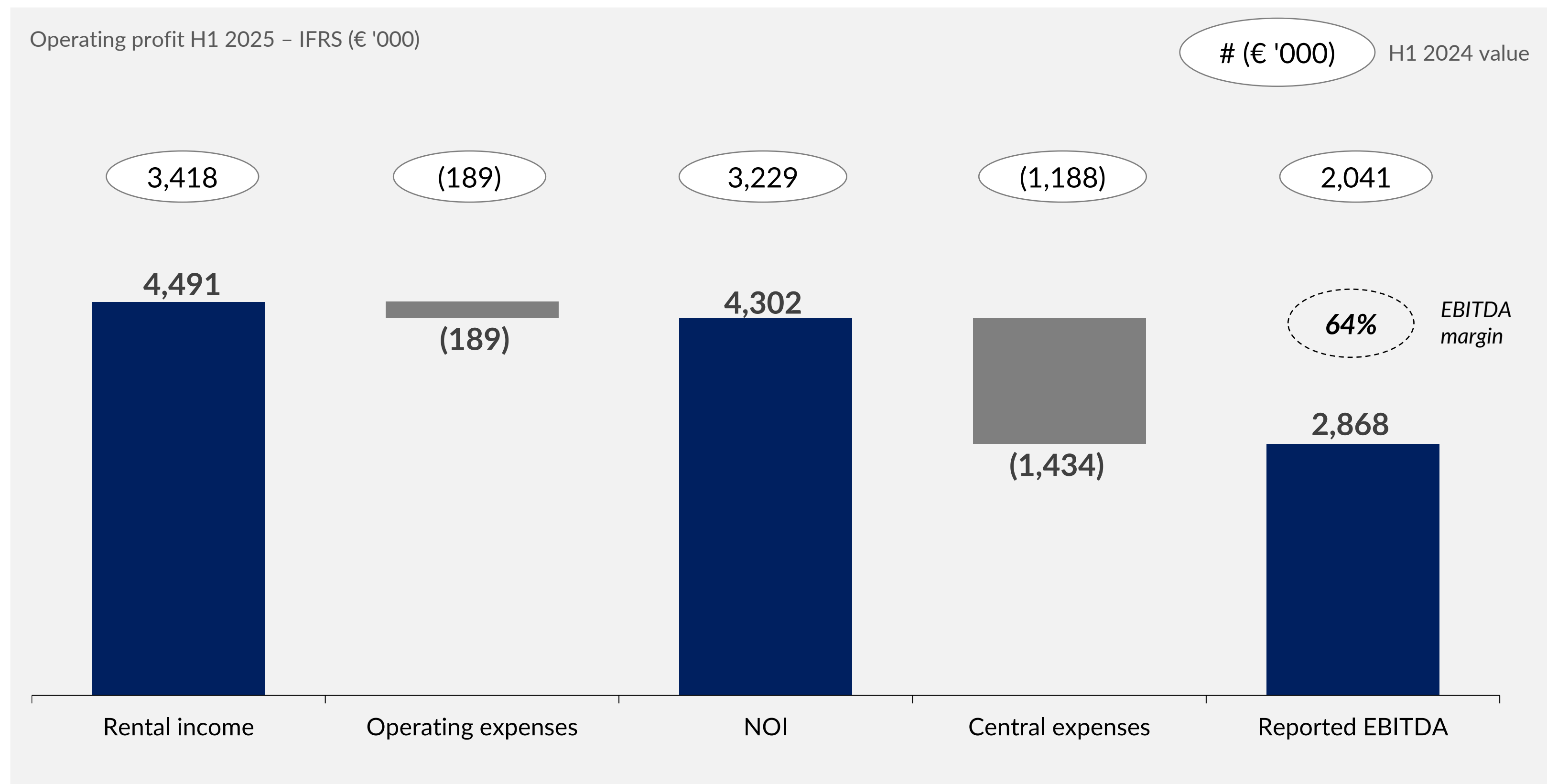
- **Revenue from rental** contribution from assets in operation **increased by +36%** compared to H1 2024:
 - Improved activity and strong demand in assets in operation – +4% LfL increase vs. H1 2024
 - Contribution from Bilbao Ledesma and Barcelona 22@ assets
- **Rental income from other uses:** The increase is due to the start of activity by the new tenant of a premises in Málaga Plaza del Siglo and the improvement in contracts in Málaga Granada

Only c.49%⁽¹⁾ of the portfolio (GAV) has effectively contributed to rents during H1 2025

As properties are opened, the company benefits from operational leverage



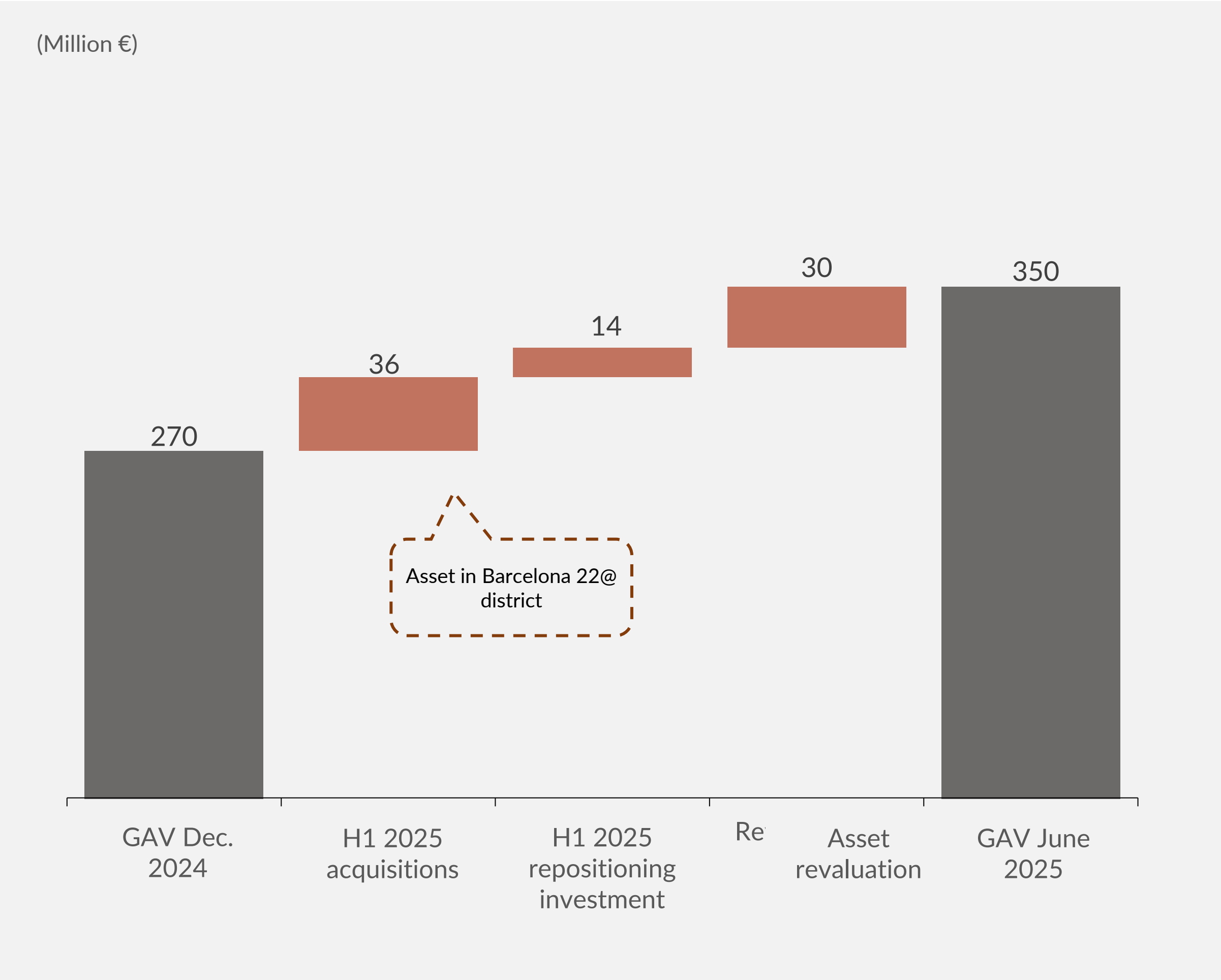
Operating expenses continue growing as properties open, while central expenses remain constant – H1 2025 vs. H1 2024



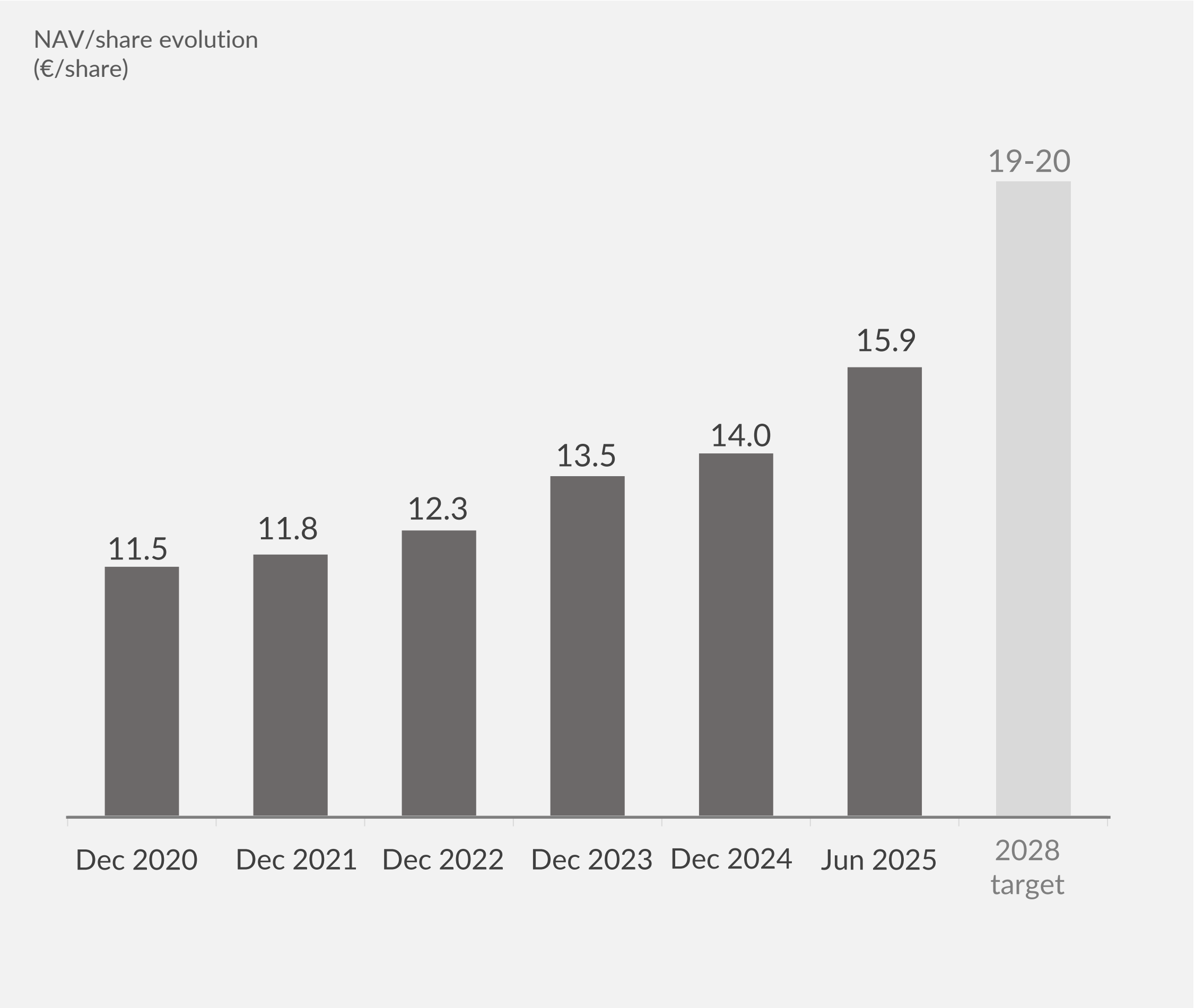
- **Operating expenses:** €189k (+0% vs. H1 2024), including:
 - Property taxes
 - Insurance
 - Maintenance
 - Housing association
- **Central expenses:** €1,434k (+18% vs. H1 2024), including:
 - Management fee, which has increased following capital increases and revaluation
 - Personnel expenses
 - Expenses associated with listed companies

NAV/share goes up to €15.9

GAV variation during H1 2025

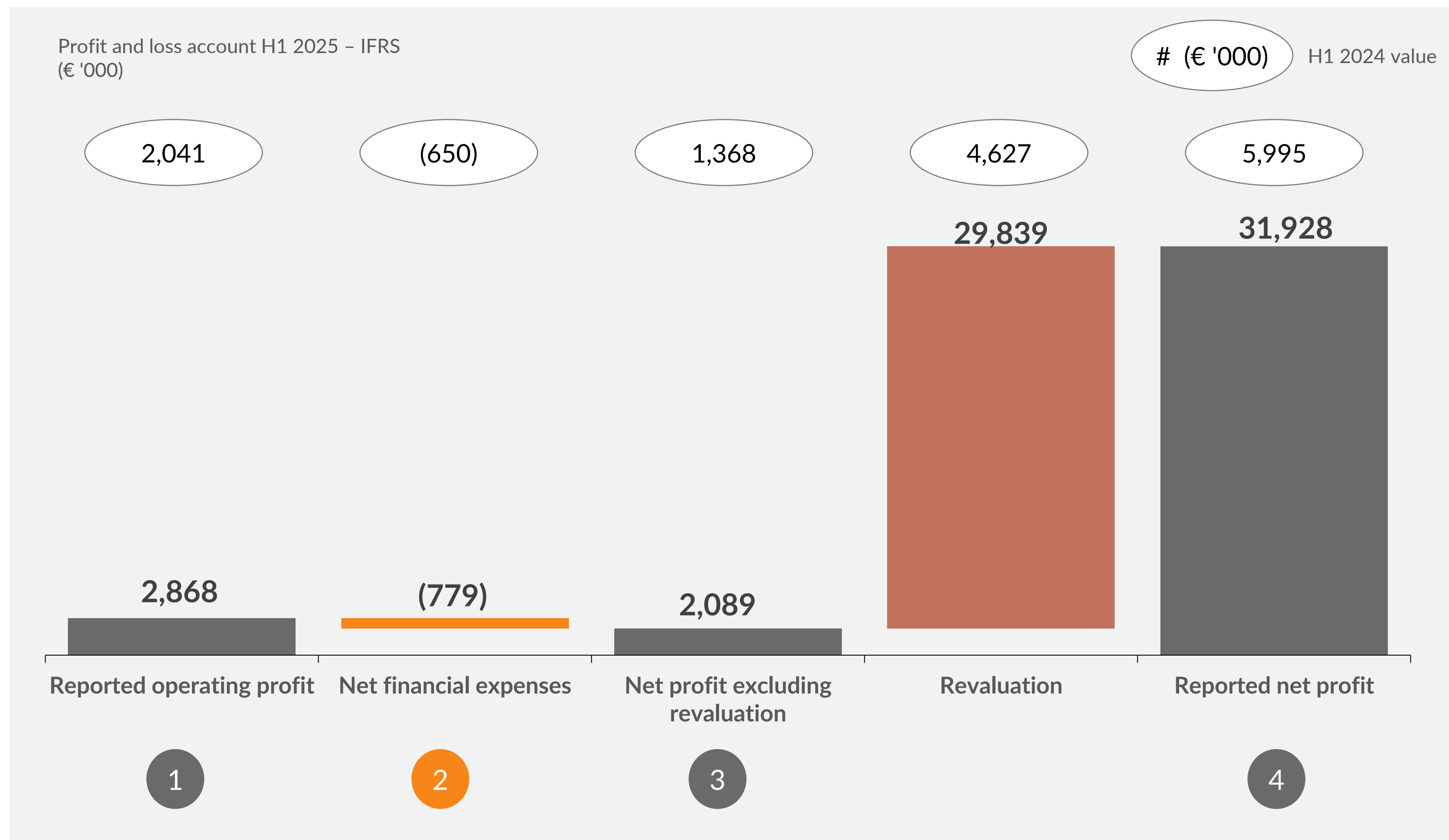


NAV/share evolution



€31.9 million net profit, including the positive impact of revaluation

Consolidated net profit (pre-amortization) All Iron RE I Socimi – H1 2025 vs. H1 2024

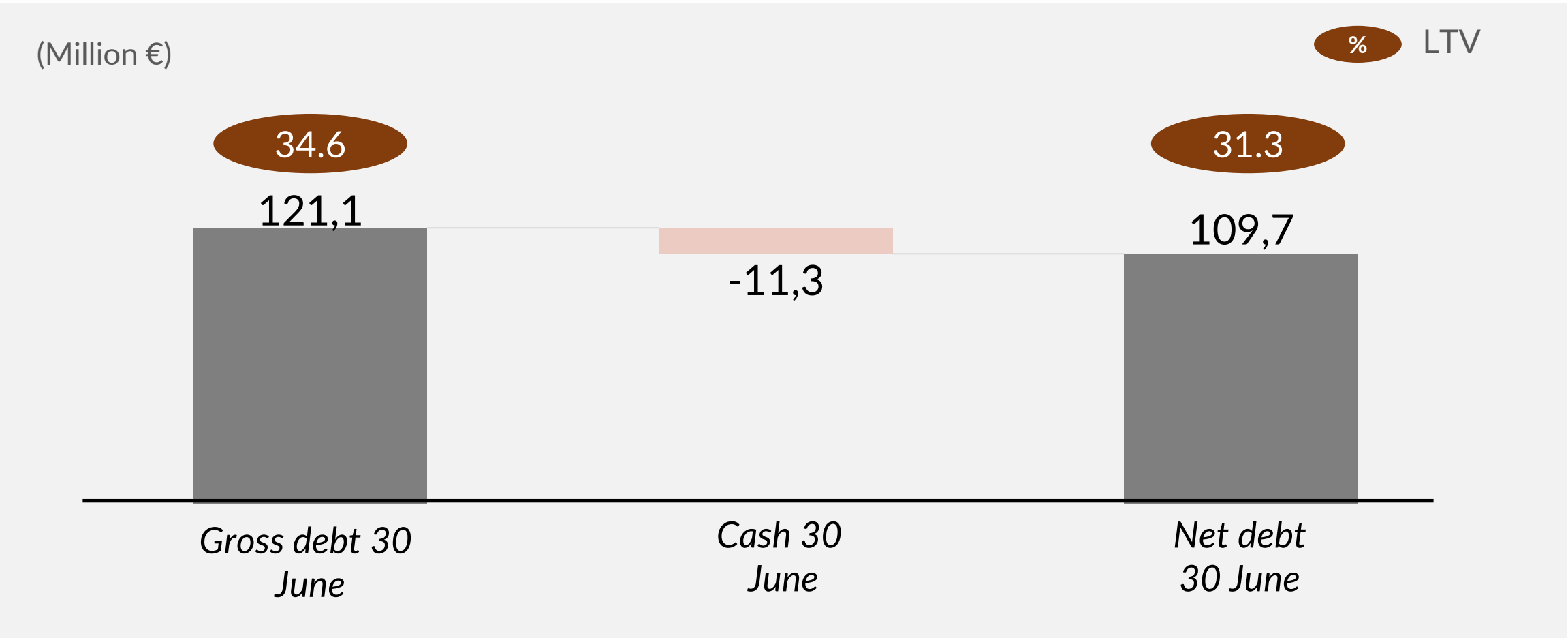


Comment

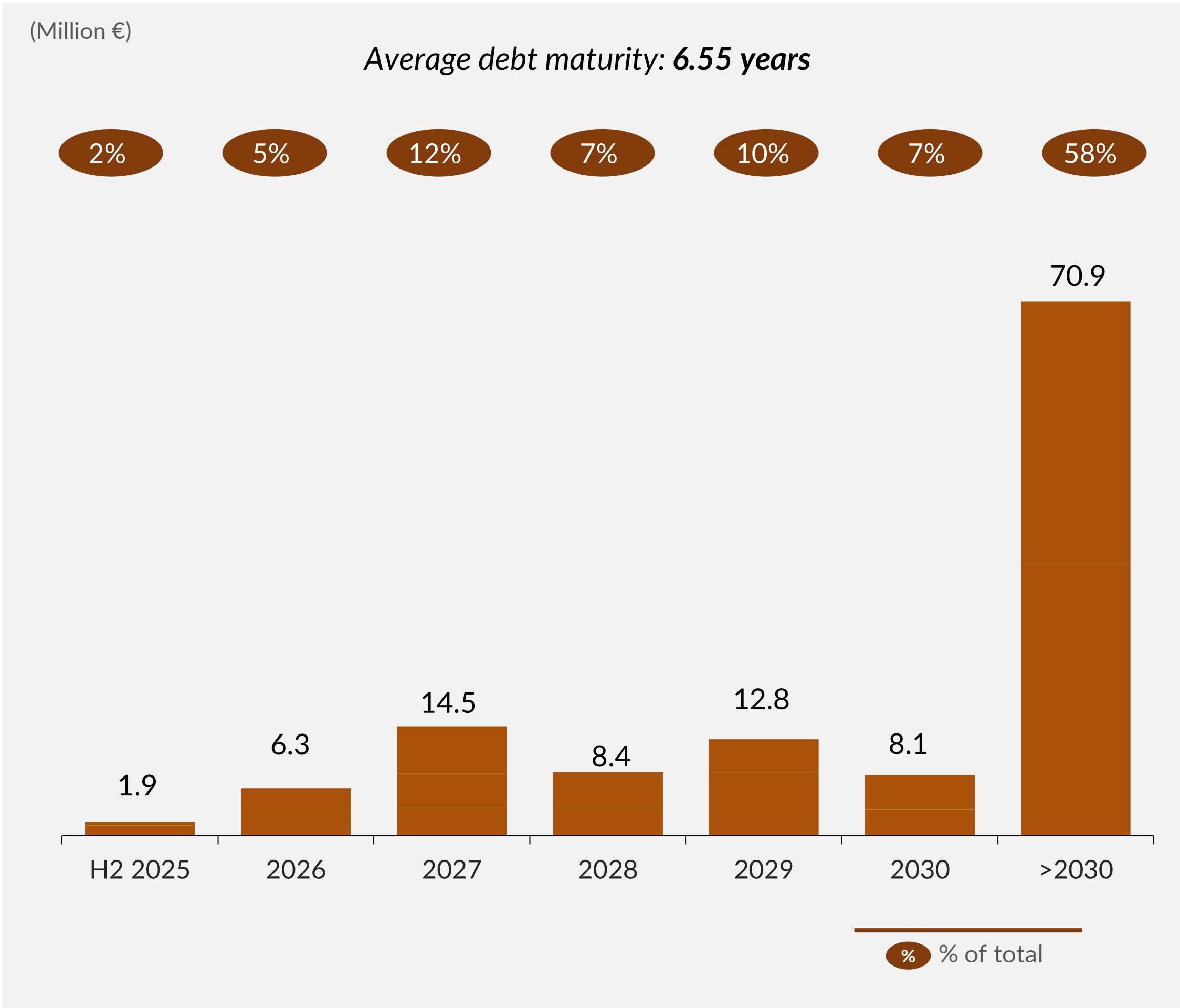
- 1 **Operating profit** of approximately €2,868k, +41% vs. H1 2024 (€2,041k)
- 2 **Net financial expenses:** mainly due to the opening of Barcelona 22@ asset
- 3 **Net profit** excluding the revaluation of the portfolio of c.€2,089k, (+53%) vs. H1 2024
- 4 **Reported net profit** of €31.9m

Level of indebtedness as of 30th June 2025

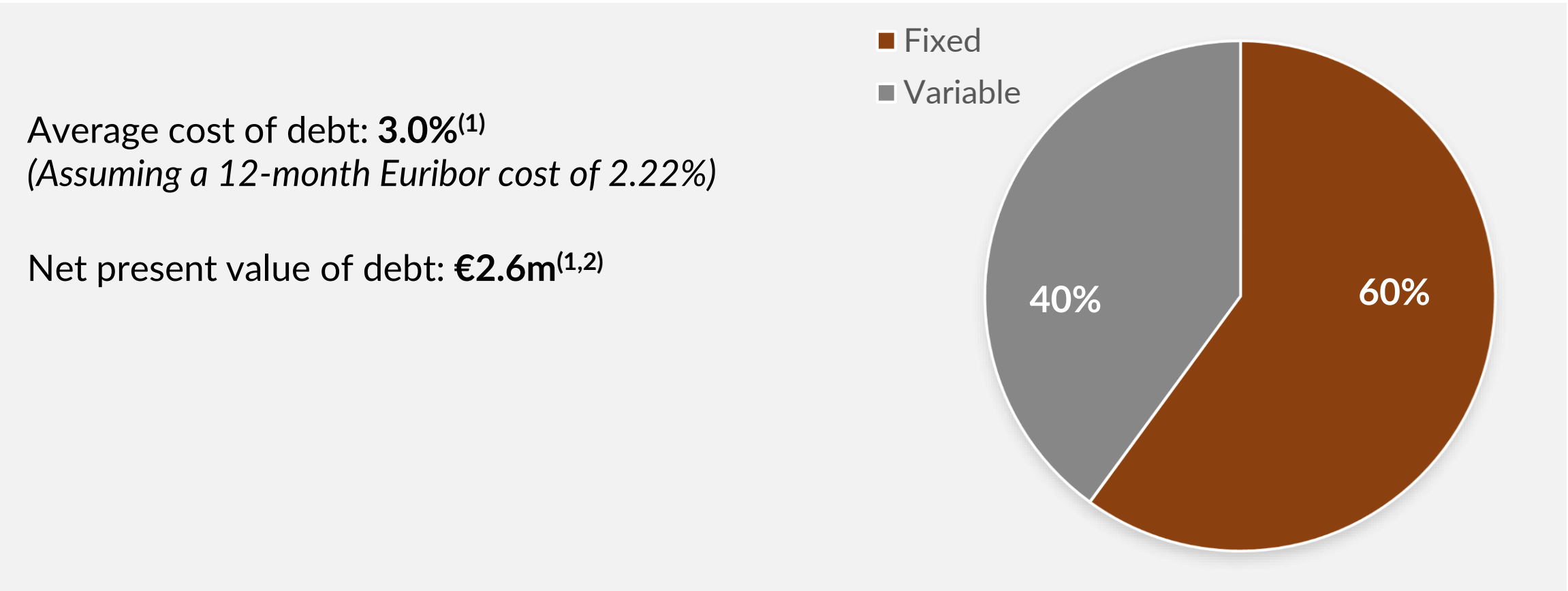
Debt position as of 30th June 2025



Repayment schedule



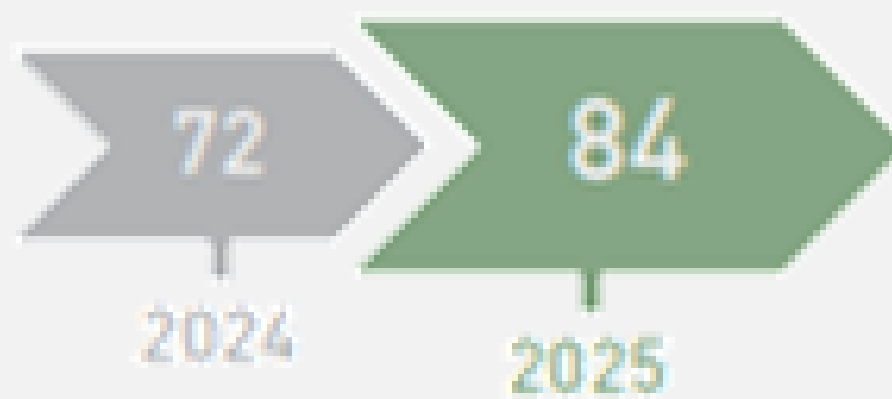
Cost of debt⁽¹⁾



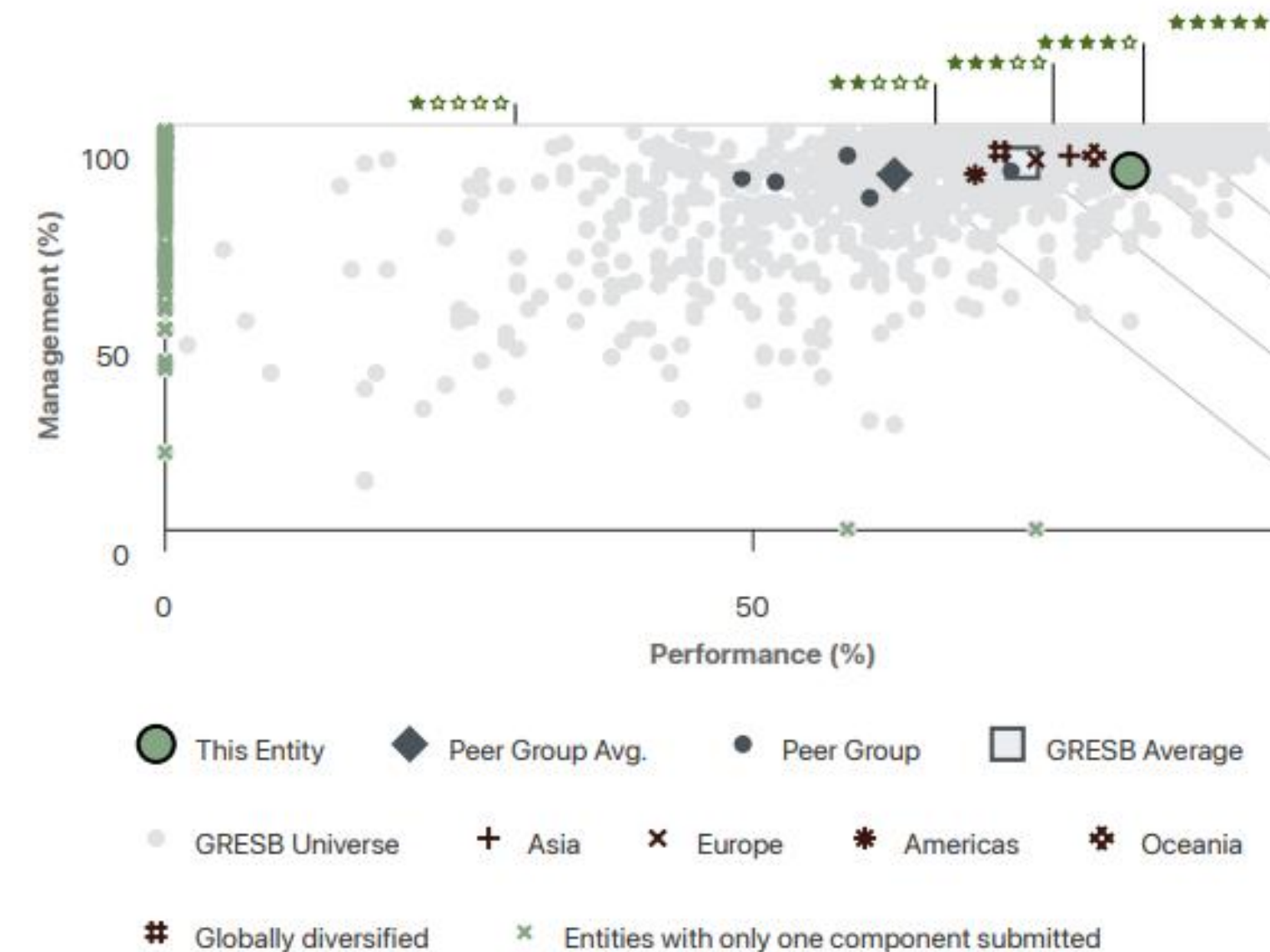
All Iron's ESG strategy is backed up by the European agency GRESB, having obtained a score of 84/100 in its second year of participation



GRESB benchmark 2025

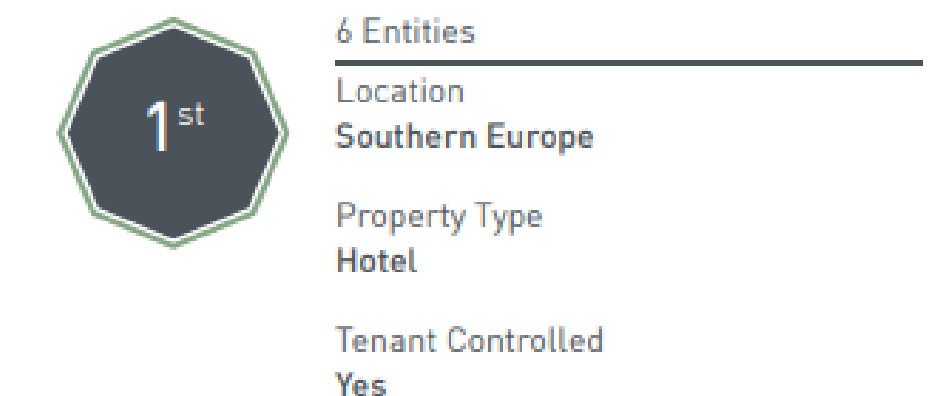


- The agency has awarded **All Iron RE I Socimi** an **overall score of 84/100** in its second year of participation
 - (E) In environmental matters, we are better positioned than the industry average and ahead of our peers
 - (S) In social matters, we are in line with the industry and ahead of our peers
 - (G) In terms of governance, we are better positioned than the industry average and ahead of our peers
- We have improved on last year's score by **+12 points**
- All Iron RE I Socimi **ranked 1st** out of a sample of 6 comparable entities

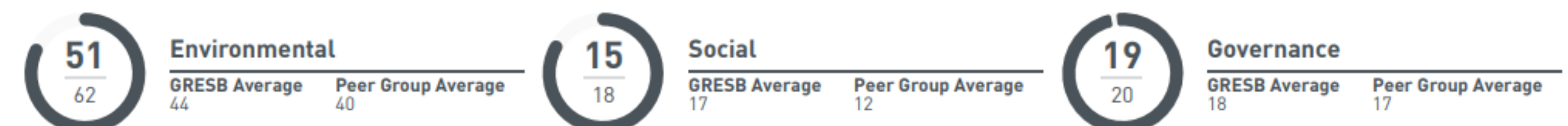


Peer Group Ranking

Predefined Peer Group Ranking

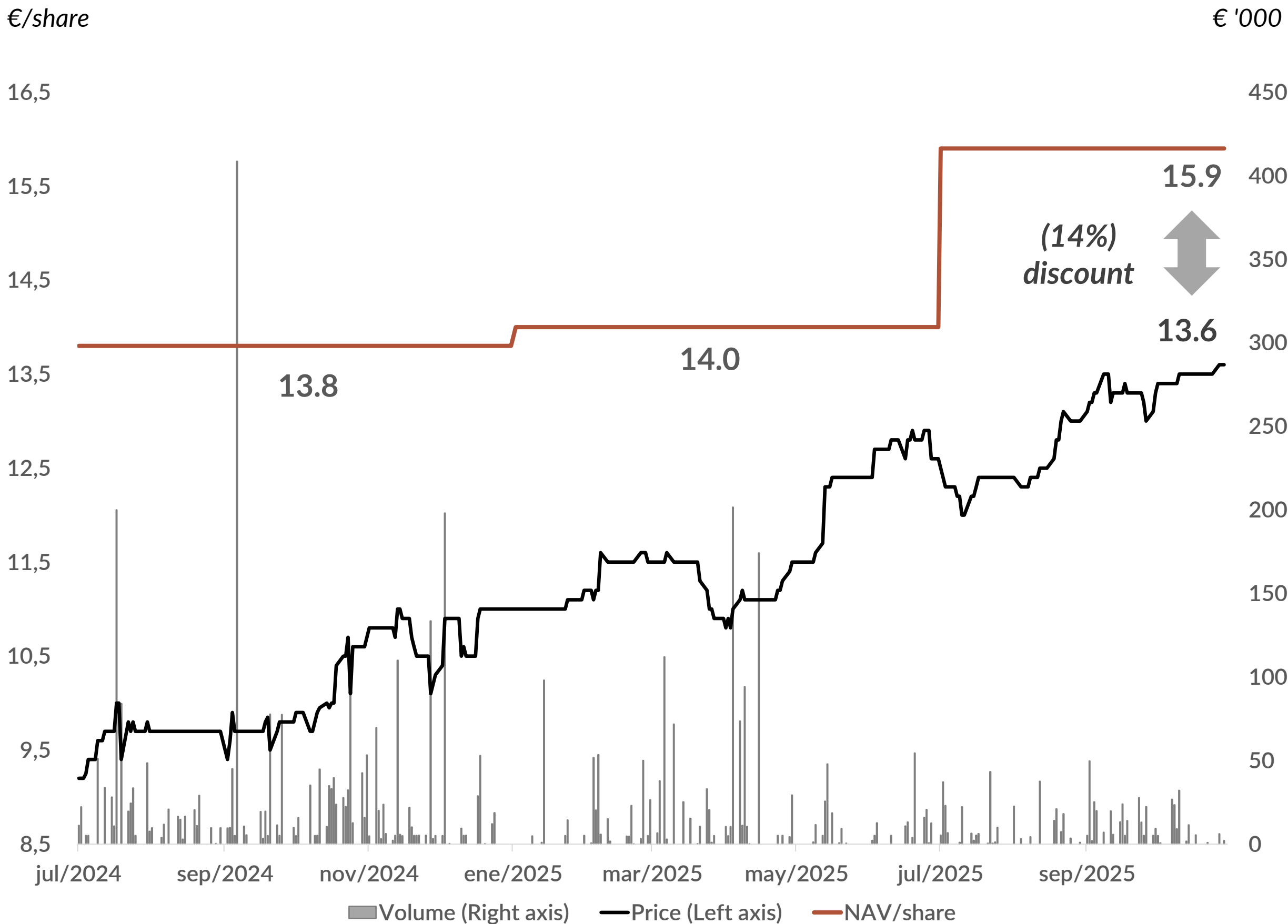


GRESB Score Breakdown



All Iron RE I Socimi trades at a 14% discount to its theoretical share value

All Iron RE I Socimi share price evolution vs. NAV/share



Comment

- Since 31 December 2024, the share price has risen by **+24%**
- Even so, it still reflects a discount of **(14%)** compared to the theoretical value of the share
- According to the market guidance announced by the company last April, in 2028 the NAV per share should be **€19-20/share**

Key highlights

Leading portfolio with €350 million in value (+27% vs. December 2024)

Highly mature portfolio, with c.98% already in operation or under construction

Agreement reached with Marriott International for the lease of the Madrid Alcántara asset, which will be operated under the "*Apartments by Marriott Bonvoy*" brand, becoming the first apartments in Spain

Excellent operating results during the first half of the year in the apartments in operation: +6% LfL ADR increases, average occupancy of 86% and average operating margin of 59%

Strong growth in All Iron RE I Socimi's financial results continues: revenue grows by 31%, EBITDA grows by 41% and FFO by 52%

Net debt of 31%, with an average cost of debt of 3.0%

ESG strategy endorsed by GRESB, having obtained a score of 84/100 in the second year of participation

Appendix

Profit and loss account H1 2025

Consolidated profit and loss account – IFRS – H1 2025

Unidad (€'000)

	H1 2025	H1 2024	Var.vs. 2024	Var.LfL vs. 2024
Net revenue amount	4,491	3,418	+31%	+5%
Other operating income	0	0	n.a.	n.a.
Other results	0	0	n.a.	n.a.
Total income	4,491	3,418	+31%	n.a.
Personnel expenses	(251)	(230)	+9%	
Other operating costs	(1,372)	(1,147)	+20%	
Other results	0	0	n.a.	
EBITDA	2,868	2,041	+41%	
Amortization	4	(1)	(687%)	
EBIT	2,873	2,040	+41%	
Financial income	40	9	+344%	
Financial expenses	(687)	(587)	+17%	
Amortization of formalization expenses	(138)	(72)	+90%	
Capital gains from divestment	0	(22)	(100%)	
EBT Excl. revaluation	2,089	1,368	+53%	
Change in the fair value of real estate investments	29,840	4,627	+545%	
EBT	31,928	5,995	+433%	
Taxes	0	0	n.a.	
Net profit	31,928	5,995	+433%	
FFO (excl. asset revaluation & asset sales)	2,226	1,462	+52%	
FFO/share (€cts)	14	11	+29%	

Comment

- **Revenue:** contribution from rental income from apartments in operation and rental income from other uses
 - Revenue increase of +31% vs. H1 2024, with an organic increase of +5%
- **Other operating expenses:** includes management fee (€834k), net of personnel expenses
- **EBITDA:** +41% vs. H1 2024, thanks to higher revenue contribution
- **Reported financial expenses** relating to assets in operation
- **Pre-tax profit excluding revaluations of €2.1m,** +53% vs. H1 2024
- **FFO:** positive at approximately €2.2m, +52% vs. H1 2024

Balance sheet H1 2025

Consolidated balance sheet – IFRS – H1 2025

Unit (€'000)

Assets	jun-25	dec-24	Var.vs. 2024
Real estate investments	350,170	275,398	+27%
Long-term financial investments	10,673	10,600	+1%
Deferred tax assets	0	0	+0%
Tangible fixed assets	(0)	0	n.a.
Non-current assets	360,843	285,999	+26%
Assets held for sale	0	0	n.a.
Debtors	4,494	3,210	+40%
Short-term financial investments	0	1	(90%)
Cash and cash equivalents	11,345	22,408	(49%)
Current assets	15,839	25,620	(38%)
Total assets	376,682	311,619	+21%
Liabilities			
Share capital and share premium	171,643	160,918	+7%
Reserves and previous year results	47,033	37,501	+25%
Results of the year	31,928	11,966	+167%
Other reserves	(113)	(122)	(8%)
Equity	250,492	210,263	+19%
Conversion differences	(3,642)	(3,597)	+1%
Long term debt with financial entities	117,032	94,221	+24%
Other LT liabilities	141	183	(23%)
Non-current liabilities	117,173	94,405	+24%
Short term debt with financial entities	4,031	4,160	(3%)
Other ST liabilities	2,255	1	+167.210%
Suppliers	6,373	6,386	(0%)
Current liabilities	12,659	10,548	+20%
Total liabilities	376,682	311,619	+21%

Comment

- **Real estate investments:** Increase in portfolio value of €75m, resulting from investment and revaluation
 - Investment: Acquisition of the Barcelona 22@ asset, recorded in the accounts at €36m
 - Revaluation of the portfolio by €30m
- **Accounts receivable:**
 - Tax authorities – VAT: €1.8 million (result of construction certifications)
 - Trade receivables: €2.7 million, resulting from outstanding invoices (Q2 variable income accrues throughout Q2 but is settled and paid in July)
- **Debt:** Total debt of €121 million, representing an LTV of 31%
- **Other financial liabilities:** Corresponds to the dividend paid in July

Cash flow statements H1 2025

Cash flow statements – IFRS – H1 2025

Unit (€'000)	H1 2025	H1 2024	Var. vs. 2024
Earnings before taxes (EBT)	31,928	5,995	+433%
Result adjustments	(29,065)	(3,977)	+631%
Changes in working capital	3,848	1,784	+116%
Other cash flows from operating activities	(1,620)	(588)	+176%
Cash flow from operations	5,091	3,215	+58%
Acquisition & refurbishment capex	(49,170)	(4,791)	+926%
Divestment	0	0	n.a.
Other financial assets	0	0	n.a.
Cash flow from investments	(49,170)	(4,791)	+926%
Collections and payments for equity instruments	10,500	(17)	(60.958%)
Collections and payments for financial liability instruments	22,504	(1,328)	(1.795%)
Dividend payments	0	0	n.a.
Financing cash flow	33,004	(1,345)	(2.554%)
Effect of exchange rate variations	11	(279)	(104%)
Cash variation	(11,064)	(3,201)	n.a.

Comment

- **Cash flow from operations:** Positive cash generation of €5.1m (+58% vs. H1 2024)
- **Cash flow from investing activities:** approximately €49 million invested in H1, of which €36 million corresponds to the acquisition of Barcelona 22@ and €13 million to investment in refurbishments
- **Financing cash flow:**
 - Increase in debt of €22 million, of which €20 million is associated with the financing for the acquisition of Barcelona 22@
 - Capital increase of €10.75m

Financial statements H1 2025 – All Iron RE I Socimi individual accounts

Individual profit and loss account – H1 2025

Unit (€'000)

	H1 2025	H1 2024	Var. vs. 2024
Net revenue amount	4,286	3,141	+36%
Works by the company for the asset	2,401	947	+154%
Total income	6,687	4,088	+64%
Other results		(3)	(100%)
Personnel expenses	(251)	(230)	+9%
Other operating costs	(2,667)	(2,070)	+29%
EBITDA	3,769	1,784	+111%
<i>EBITDA margin (%)</i>	56%	44%	+13pp
Impairment and gain/loss on disposal of fixed assets	(3)	(22)	(85%)
Amortization	(634)	(520)	+22%
EBIT	3,132	1,242	+152%
Financial income	437	409	+7%
Financial expenses	(1,849)	(627)	+195%
Exchange rates	41	(42)	n.d.
EBT	1,761	982	+79%
Taxes	0	0	n.d.
Net profit post-asset sales	1,761	982	+79%

Individual balance sheet – H1 2025

Unit (€'000)

	June 2025	December 2024	Var.vs. Dec 2024
Assets			
Tangible fixed assets	0.0	0.0	n.a.
Real estate investments	261,798	212,249	+23%
Financial investments in group and associated companies	15,681	15,680	+0%
Long-term financial investments	173	100	+72%
Deferred tax assets	0.4	0.4	+0%
Non-current assets	277,652	228,030	+22%
Debtors	4,419	3,046	+45%
Financial investments in group and associated companies	3,588	7,034	(49%)
Short-term financial investments	292	5,251	(94%)
Cash and cash equivalents	10,324	17,177	(40%)
Current assets	18,623	32,508	(43%)
Total assets	296,275	260,538	+14%
Liabilities			
Share capital and share premium	171,643	160,918	+7%
Reserves and previous year results	(3,202)	(3,217)	(0%)
Results of the year	1,761	2,495	(29%)
Own shares and equity interests	(113)	(122)	(8%)
Equity	170,090	160,075	+6%
Long term debt	113,656	90,887	+25%
Non-current liabilities	113,656	90,887	+25%
Short term debt	3,911	3,944	(1%)
Suppliers	8,618	5,632	+53%
Current liabilities	12,529	9,576	+31%
Total liabilities	296,275	260,538	+14%