

## **A BME GROWTH**

Madrid, 29 de abril de 2026

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, según se comunicó en la “Otra Información Relevante” publicada el pasado 15 de abril de 2026 anunciando la agenda de la presentación de resultados operativos y financieros de 2025 de All Iron RE I Socimi, la Sociedad ha organizado para el día de hoy, 29 de abril de 2026 a las 17.00h CET, una presentación virtual en la que se presentarán los resultados correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025.

Se adjunta como **Anexo** la presentación de soporte que se utilizará en dicha reunión.

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

REI SOCIMI

Presentación de resultados de 2025  
de All Iron REI Socimi

29 de abril de 2026

# Principales hitos del 2025

-  **Resultados:** los ingresos de la Compañía han crecido un +8% de manera orgánica, con un impacto positivo directo en el EBITDA  **€6,6m (+37%)**  
EBITDA '25
-  **Rentabilidad para el accionista:** el NAV sigue incrementando a medida que la cartera se pone en marcha, y este año el dividendo será de €20cts/acción  **16,7 €/acción**  
NAV 31 dic. '25
-  **Rentabilidad de los activos en operación:** retornos superiores al mercado  **7,4%**  
*net yield de los activos en cartera<sup>(1)</sup>*
-  **Reordenación de la cartera:** desinversión exitosa de activos no estratégicos  **5-5,5%**  
*net yield de los activos vendidos<sup>(2)</sup>*
-  **Financiación sindicada:** acuerdo de financiación de €200m para blindar la estructura de capital de la Compañía durante 5 años e impulsar su crecimiento  **€100m**  
*capacidad adicional de inversión*

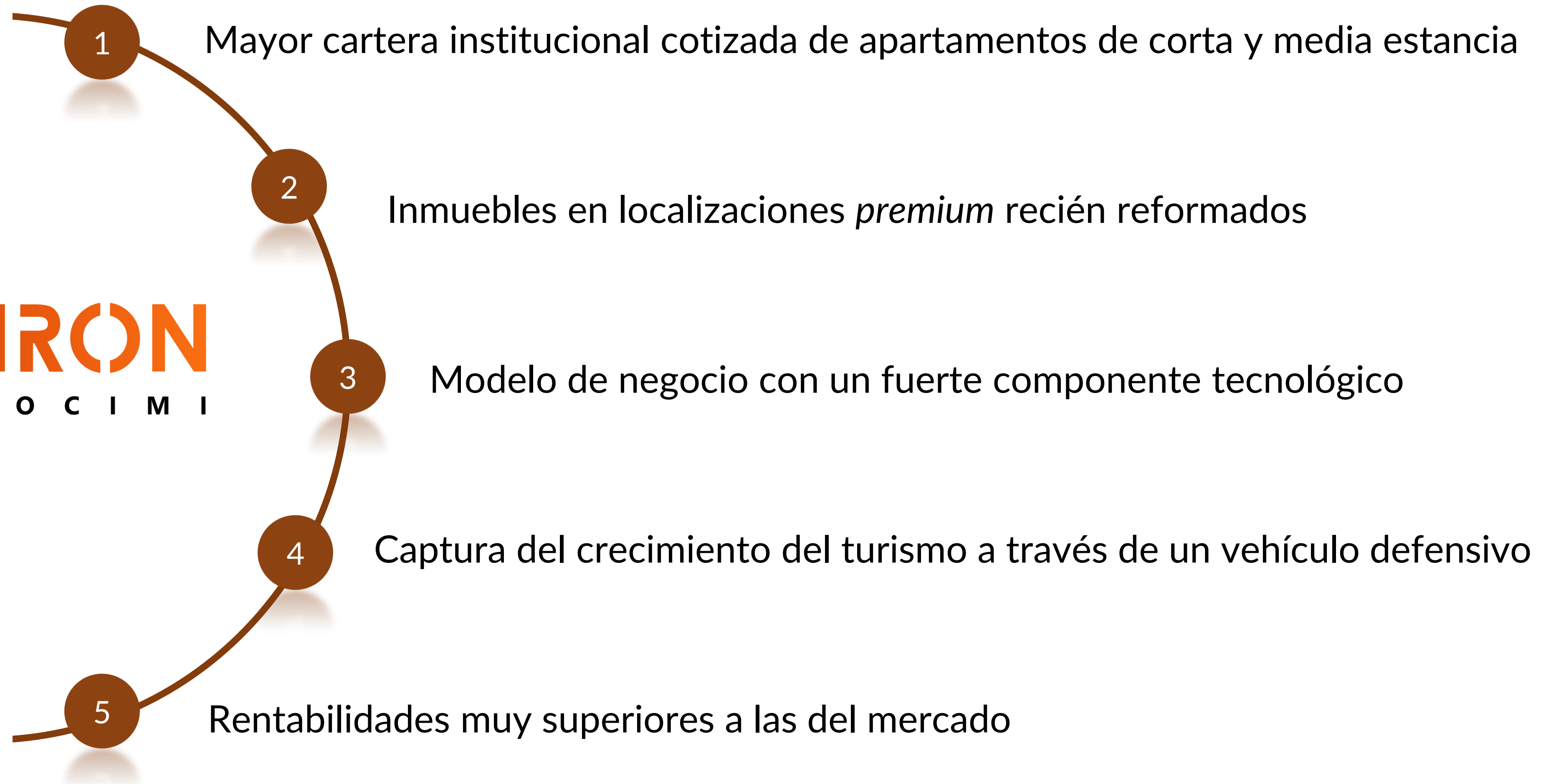
(1) Rentabilidad desapalancada sobre la inversión de cada activo, calculada como el beneficio generado en cada activo en el ejercicio 2025 (NOI) entre la inversión realizada  
(2) Net yield implícito del comprador, calculado como el NOI/precio venta

# Inversión en All Iron RE I Socimi



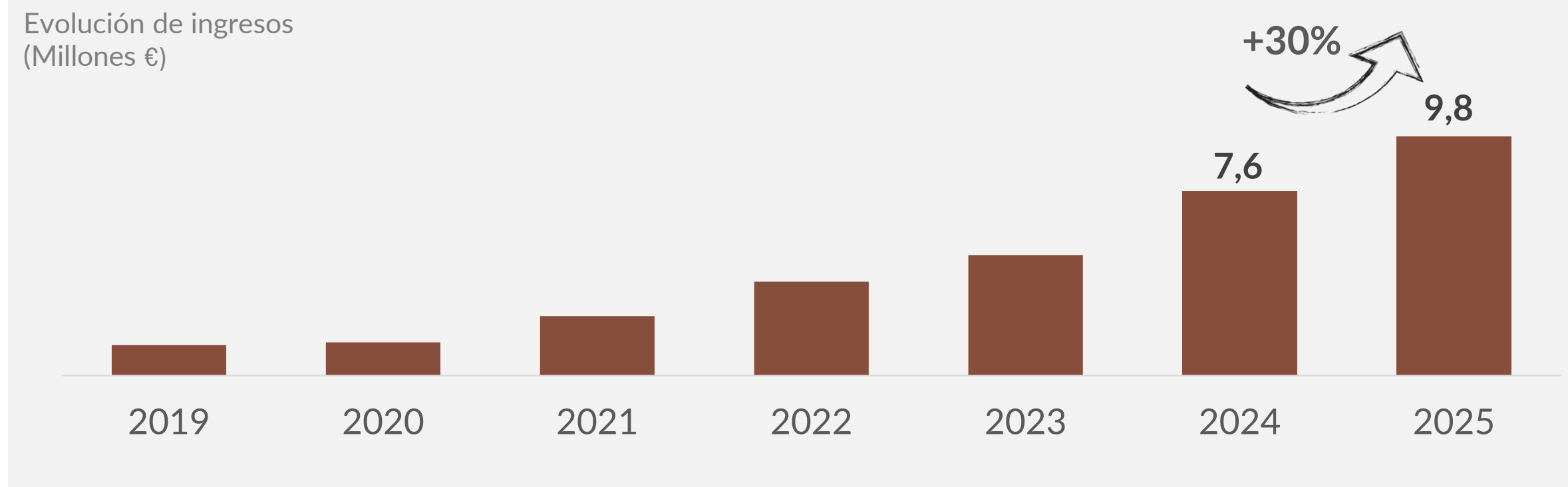
Los pilares del proyecto

---

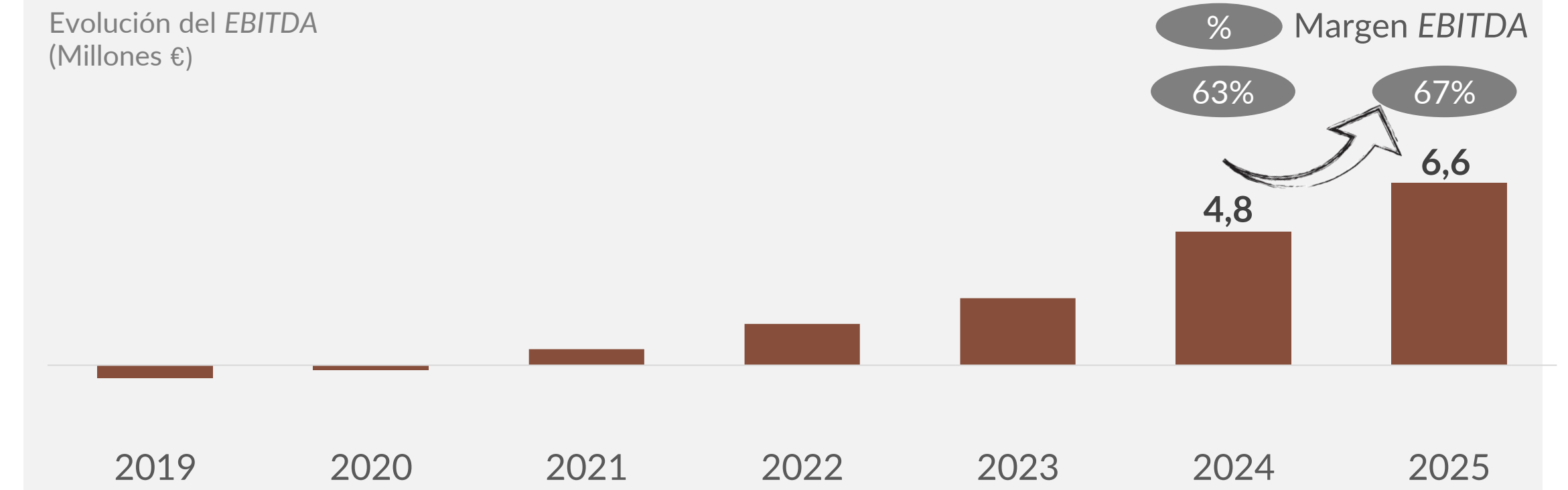


# Fuerte crecimiento y altas rentabilidades de la compañía una vez los activos se ponen en funcionamiento

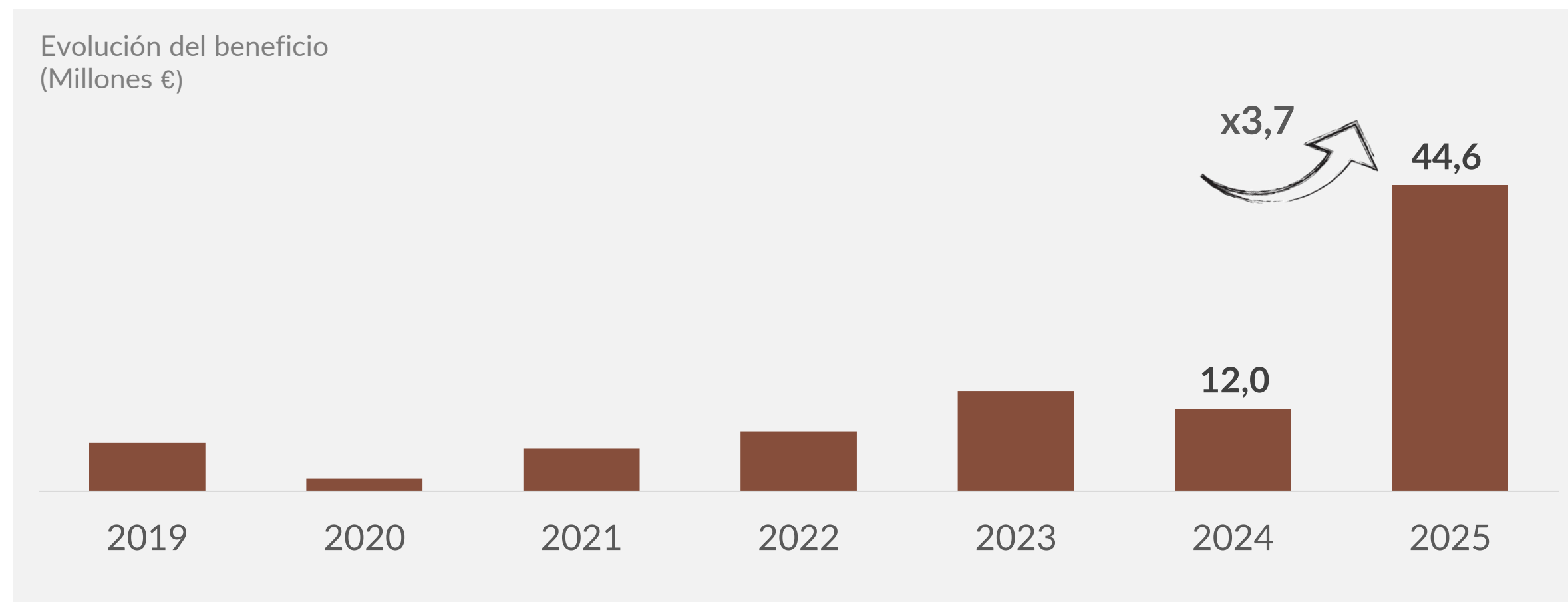
## Ingresos



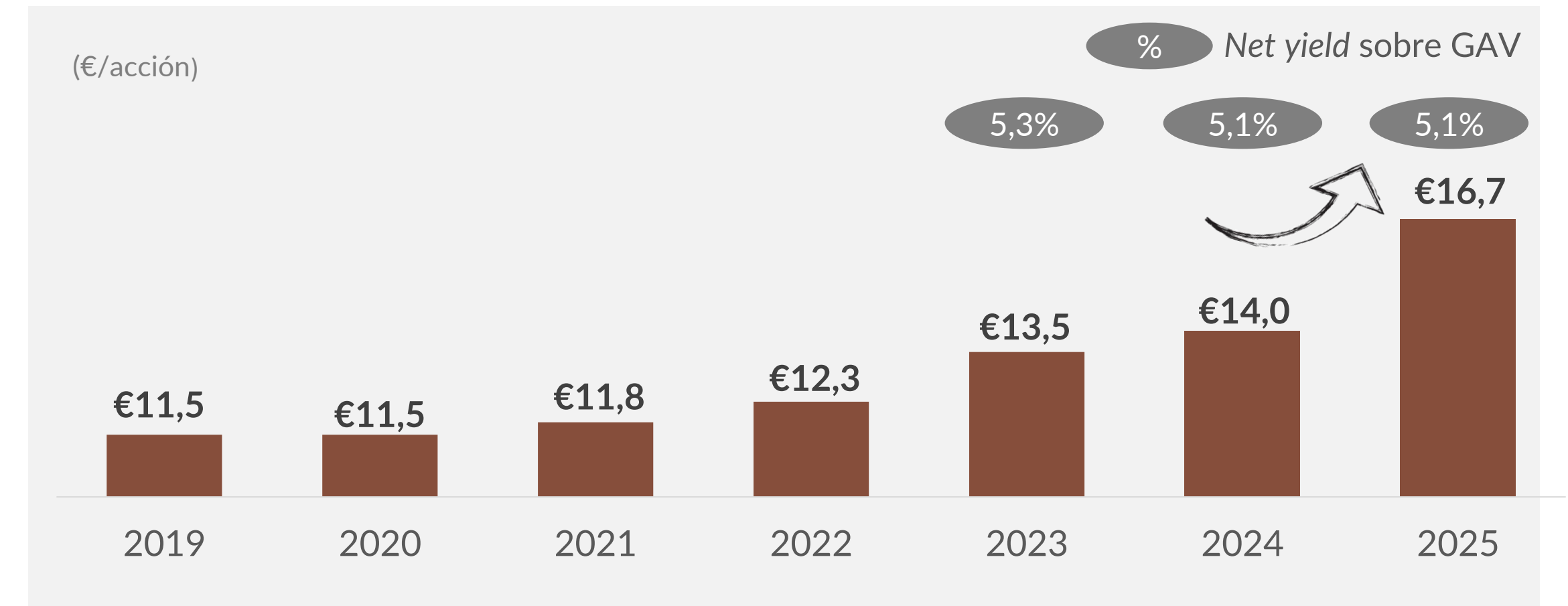
## EBITDA



## Beneficio neto (incl. revalorización)



## NAV/acción & Net yield sobre GAV



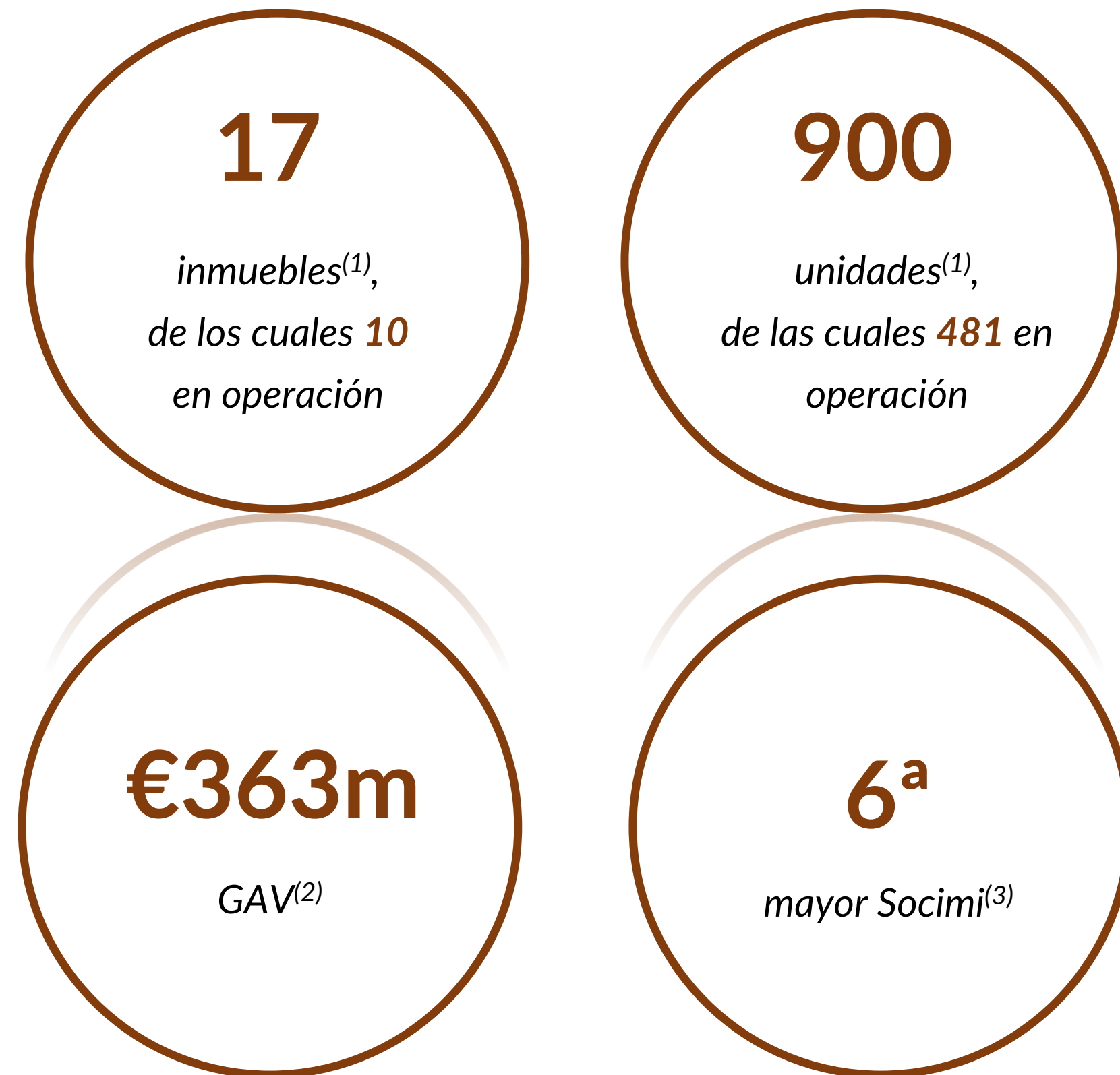
A hand is shown holding a wooden board from the bottom left corner. A wire mesh is stretched across the board, creating a grid-like pattern. The background is a collage of cityscape photographs, including a daytime view of a city with tall buildings and a night view of a city with illuminated buildings. The text is centered over the collage.

# Actualización de la cartera de All Iron RE I Socimi

---

# La cartera de All Iron RE I Socimi

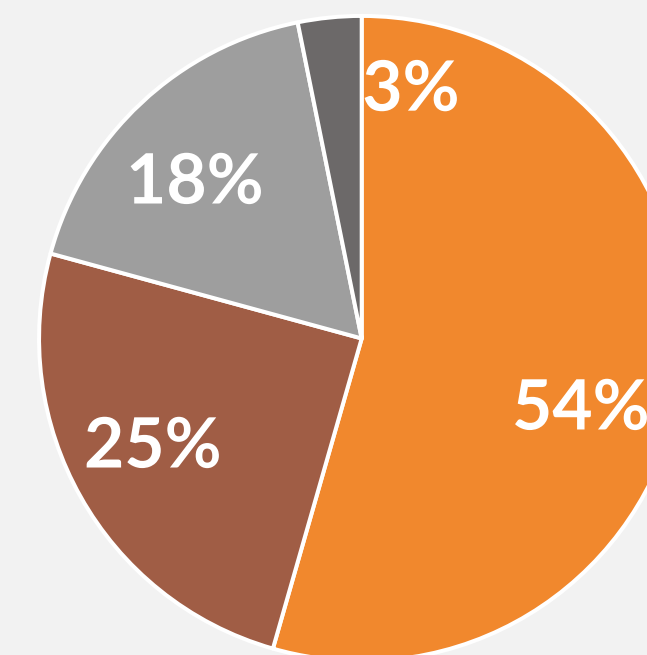
## All Iron RE I Socimi hoy<sup>(1)</sup>



## All Iron RE I Socimi pro-forma desinversiones previstas y reciente adquisición<sup>(4)</sup>

Distribución de la cartera en base a la fecha de apertura<sup>(4)</sup>

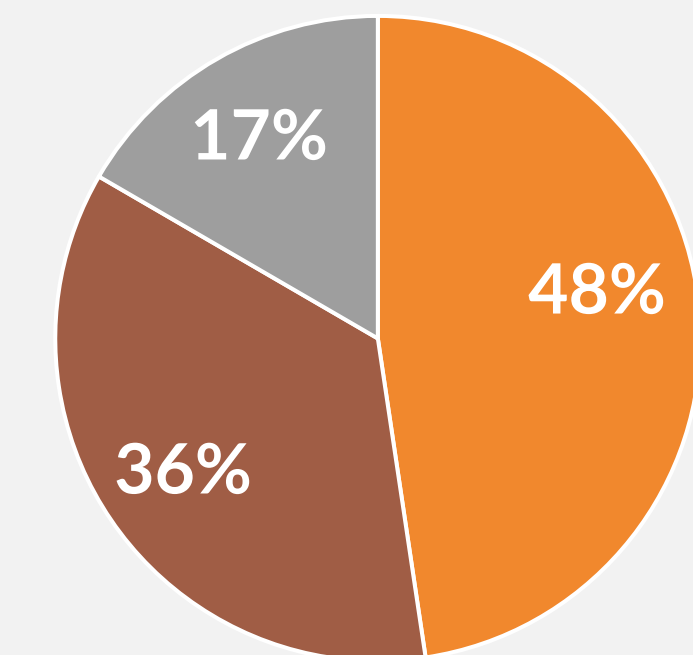
GAV 2025 pro-forma inversión pendiente (%)



- En operación
- 2026
- 2027
- 2028

Distribución de la cartera en base a la ubicación<sup>(4)</sup>

GAV 2025 pro-forma inversión pendiente (%)



- Ciudades Tier 1 (Madrid, Barcelona)
- Ciudades Tier 2
- Ciudades Tier 3

Cartera de activos de mucha calidad, en fase final de desarrollo y principalmente ubicados en Madrid y Barcelona

(1) Excluye los activos recientemente desinvertidos (hostel San Sebastián, hostel Córdoba, Bilbao La Vieja), incluye la reciente adquisición en Madrid Chamartín, e incluye Málaga Beatas

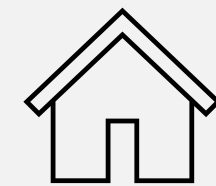
(2) Dato a 31 de diciembre de 2025

(3) Se han excluido las Socimis con un free float inferior al 40%; Incluye: Merlin Properties (€12.630m GAV), Colonial (€12.203m GAV), Montepino (€1.557m GAV), Atom Hoteles Socimi (€886m GAV), Hoteli Properties, anteriormente Millenium (€560m GAV), All Iron RE I Socimi (€363m)

(4) Excluye todos los activos en rotación identificados como no estratégicos (hostel San Sebastián, hostel Córdoba, Bilbao La Vieja, Bilbao Museo, Málaga Beatas y Madrid Almagro), e incluye la reciente adquisición en Madrid Chamartín

# Foco actual de la Compañía

1

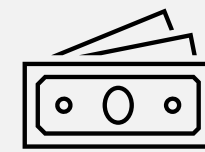


## Avance en las puestas en carga

### Inauguración

- Sevilla Albareda: ✓
- Málaga P. Siglo: ✓
- Alicante: Mayo '26E
- Sevilla Triana: Junio '26E
- Valencia: T3 '26E
- Madrid Alcántara: T2 '27E

2



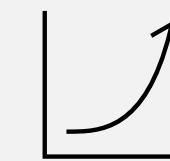
## Desinversiones

- Hostels: ✓
- Bilbao La Vieja: ✓
- Málaga Beatas<sup>(1)</sup>: ✓

Volumen desinvertido: €18,2m

Net yield medio: 5 - 5,5%

3



## Crecimiento

€100m

capacidad adicional de inversión

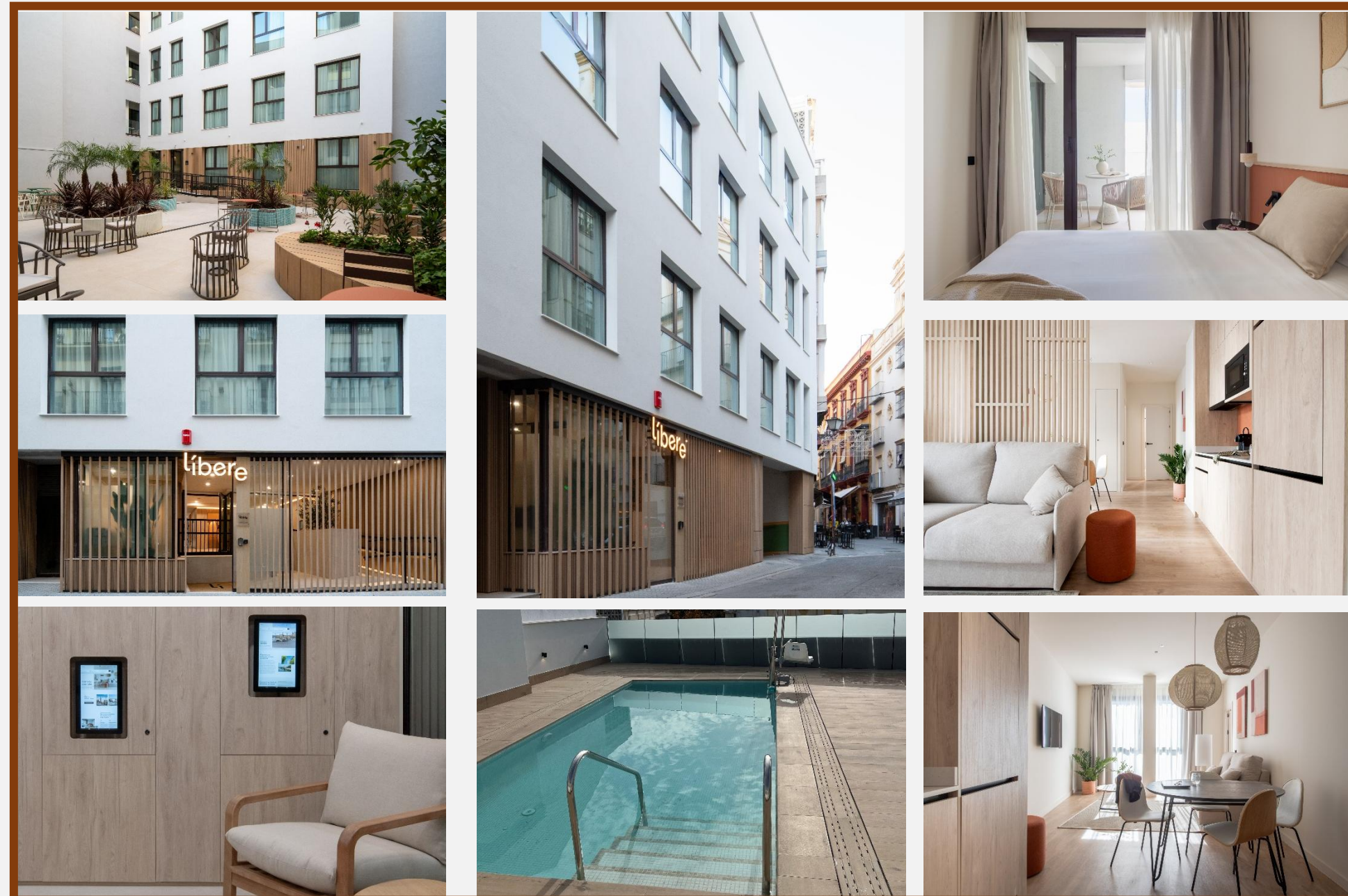
### Ejemplo reciente:

- Madrid Chamartín: c.2% sobre la valoración de la cartera de la Compañía a 31 dic. 2025

# Avance en las puestas en carga: inauguraciones recientes

## Sevilla Albareda

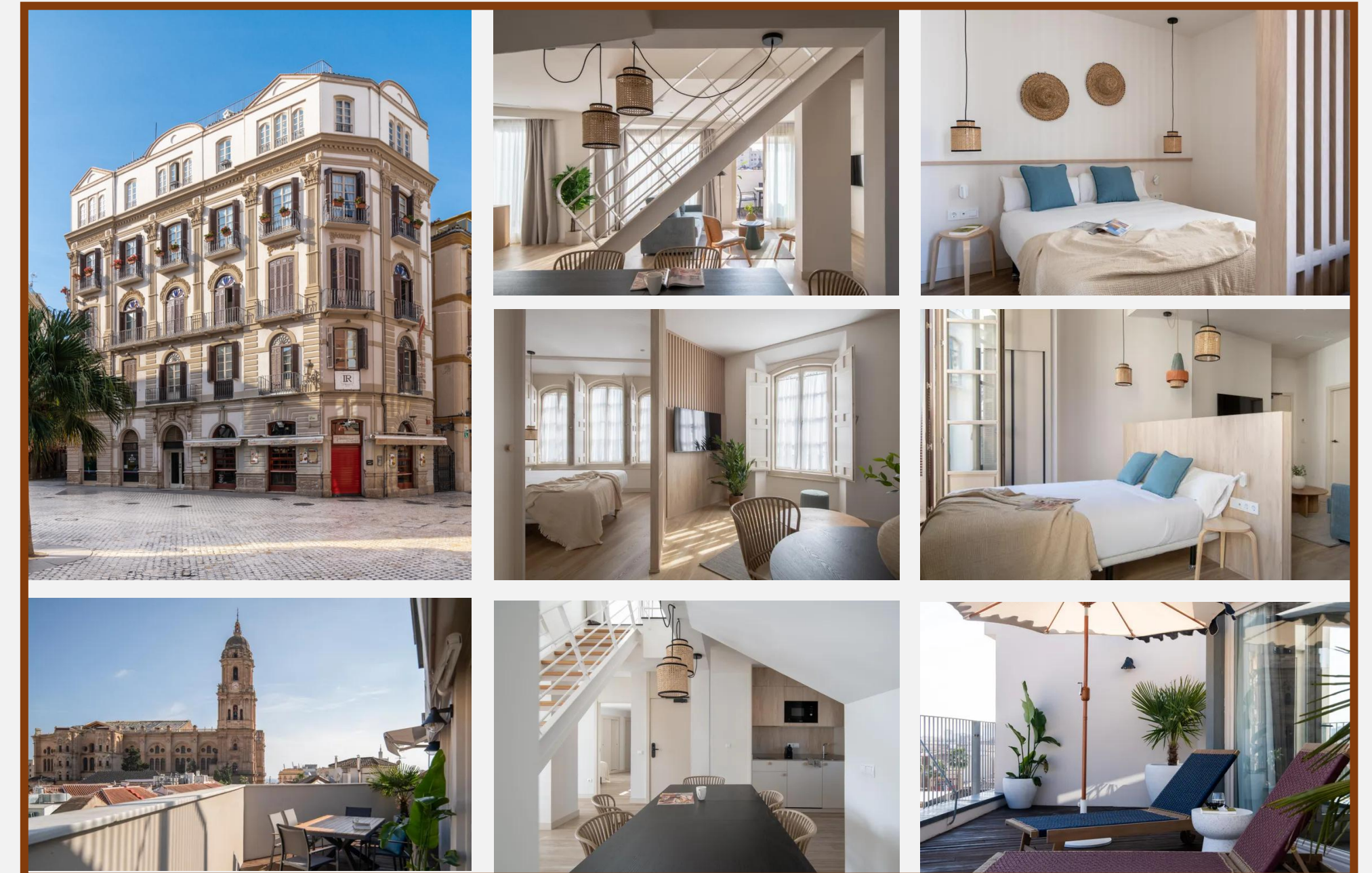
- |                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Ubicación      | ▪ c/Albareda, 18           |
| # apartamentos | ▪ 47                       |
| Operador       | ▪ Líbere Hospitality Group |
| Fecha apertura | ▪ Febrero de 2026          |



Fotografías estado actual

## Málaga Plaza del Siglo

- |                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Ubicación      | ▪ c/Correo Viejo, 13       |
| # apartamentos | ▪ 23                       |
| Operador       | ▪ Líbere Hospitality Group |
| Fecha apertura | ▪ Abril de 2026            |



# Avance en las puestas en carga: próximas inauguraciones (1/2)

## Alicante

- Ubicación ▪ c/Gerona, 2
- # apartamentos ▪ 61
- Operador ▪ Líbere Hospitality Group
- Fecha apertura ▪ Mayo de 2026E



## Sevilla Triana

- Ubicación ▪ c/San Jacinto, 62
- # apartamentos ▪ 54
- Operador ▪ Líbere Hospitality Group
- Fecha apertura ▪ Junio de 2026E



## Valencia

- Ubicación ▪ Avda. Oeste, 48
- # apartamentos ▪ 144
- Operador ▪ Líbere Hospitality Group
- Fecha apertura ▪ T3 de 2026E



Fotografías estado actual

# Avance en las puestas en carga: próximas inauguraciones (2/2)

## Madrid Alcántara

Ubicación	▪ c/Alcántara, 25
# apartamentos	▪ 90
Operador	▪ Aspasios – con franquicia de Marriott, bajo la marca “Apartments by Marriott Bonvoy”
Fecha apertura	▪ T2 de 2027E

Renders estado final



Fotografías estado actual



# Desinversiones en el marco de la estrategia de reordenación de la cartera

Tipología	Activo	# uds	Estado desinversión	Plusvalía	Prima vs. GAV	Net yield <sup>(5)</sup>
<b>Hostel</b>	San Sebastián	27 <sup>(1)</sup>	✓	€1,4m	+11% <sup>(3)</sup>	4,6% <sup>(6)</sup>
	Córdoba	24 <sup>(1)</sup>	✓			
<b>Apartamentos</b>	Bilbao La Vieja	9	✓	€0,4m	+2% <sup>(4)</sup>	5,9% <sup>(7)</sup>
	Málaga Beatas	20	✓ <sup>(2)</sup>	€1,0m	+33% <sup>(4)</sup>	n.a.
	Bilbao Museo	9	En curso	-	-	-
	Madrid Almagro	17	Pendiente	-	-	-
	<b>Total</b>		<b>106</b>		<b>€2,8m</b>	<b>+15%</b>

En el marco de la estrategia de reordenación de la cartera, se ha decidido desinvertir tanto los *hostels*, con actividad no estratégica para la Compañía, como los activos de menor volumen, habiendo identificado Bilbao La Vieja, Bilbao Museo, Málaga Beatas y Madrid Almagro

(1) Habitaciones  
(2) La operación está sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva a lo largo de los próximos meses  
(3) Calculado con respecto al GAV del 30 de junio de 2025  
(4) Calculado con respecto al GAV del 31 de diciembre de 2025  
(5) Net yield implícito del comprador, calculado como el NOI/precio venta  
(6) Sobre NOI 2024  
(7) Sobre NOI 2025

# La Compañía continúa identificando oportunidades de inversión atractivas

## ¿Qué buscamos?



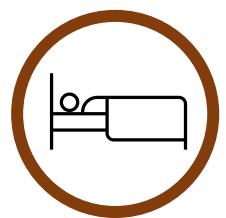
**Ciudad:** Tier 1 – Madrid o Barcelona



**Ubicación:** zona céntrica, *prime*



**Tipología de propiedad:** Edificio completo



**Uso asignado:** Terciario hospedaje



**Licencia:** Apartahotel/Apartamentos Turísticos

## Caso de estudio: reciente adquisición de un activo en Madrid Chamartín



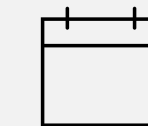
El activo

- **Ubicación:** barrio Chamartín de Madrid
- **Superficie:** 1.829m<sup>2</sup>



La inversión

- **Objetivo:** reforma completa para arrendamiento
- **Inversión inicial (adquisición):** c.2% sobre la valoración de la cartera de la Compañía a 31 dic. 2025
- **Rentabilidad estimada (NOI yield):** >7%



Calendario

- **Fecha estimada de apertura:** T2 2028



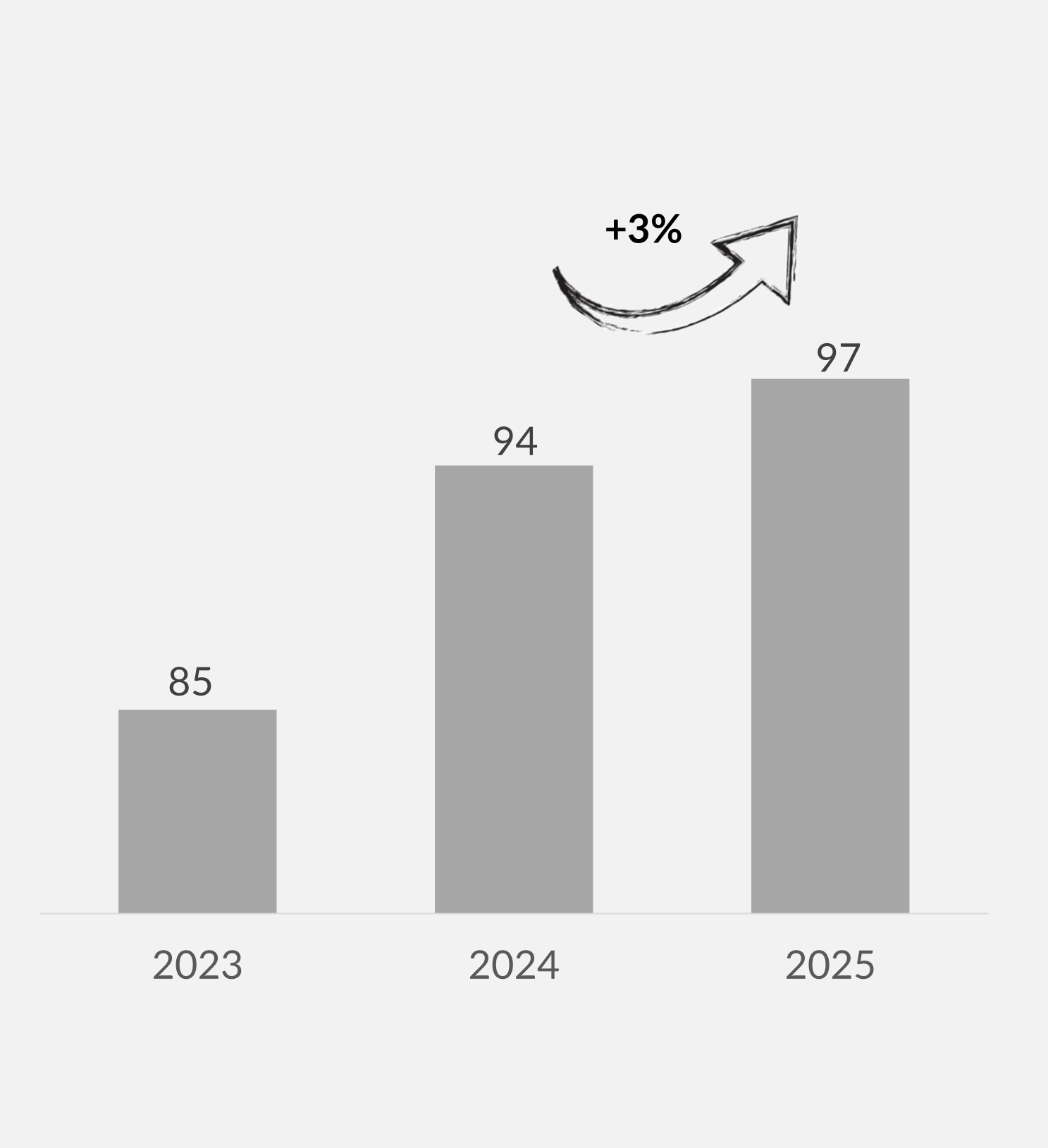
# Presentación de resultados del ejercicio 2025

---

# Evolución del turismo en España

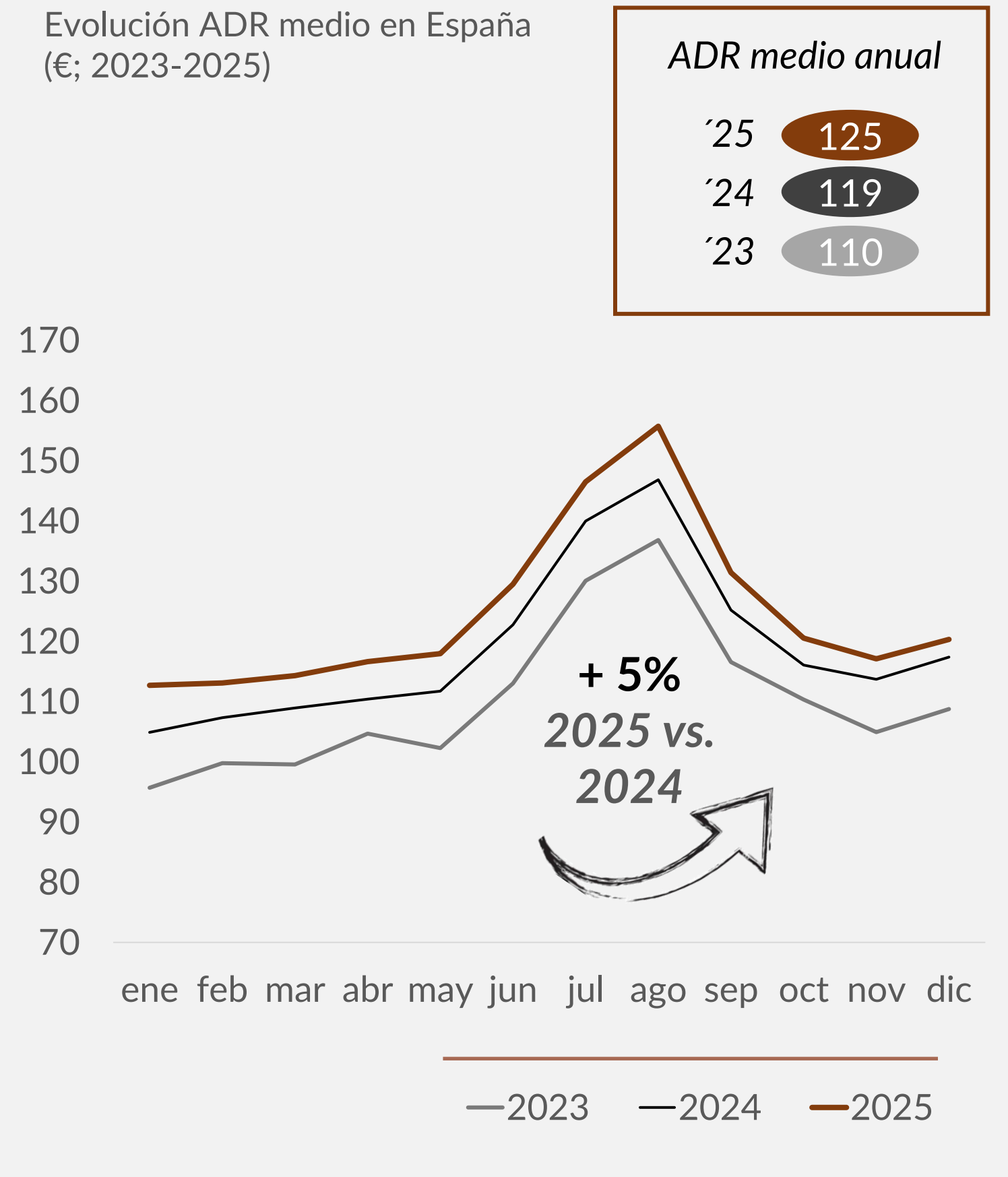
España roza los 100 millones de turistas internacionales en 2025...

Evolución # de turistas en España – movimientos en frontera (# millones; 2023-2025)



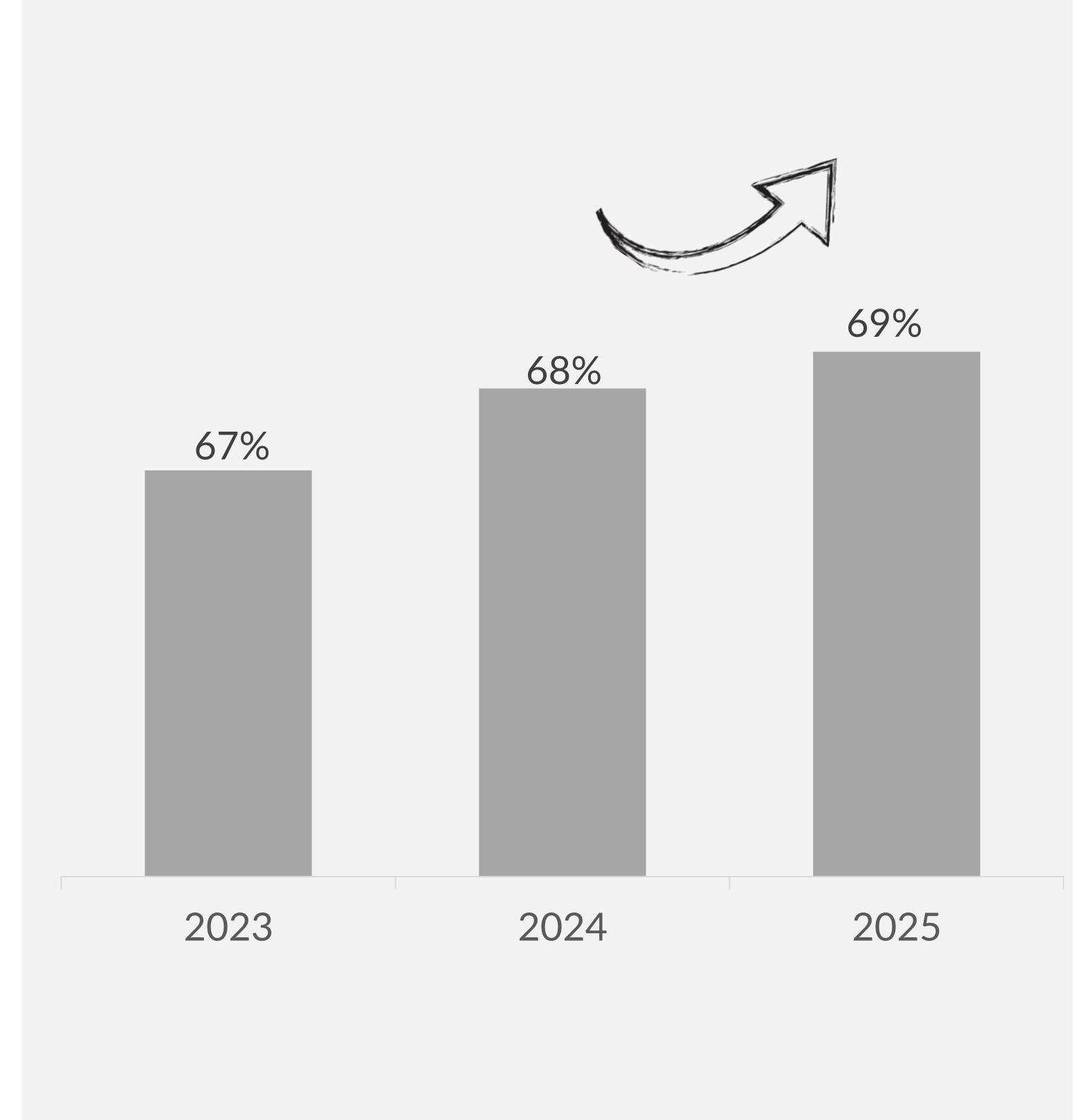
...lo que se está traduciendo en incrementos de tarifas de +5%...

Evolución ADR medio en España (€; 2023-2025)

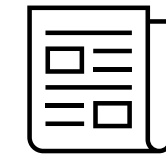


...y en ocupaciones cercanas al 70%

Evolución ocupación hotelera<sup>(1)</sup> en España (%; 2023-2025)



# Como anticipamos, se ha activado una estrategia de control de los pisos turísticos no regularizados, que está derivando en una reducción de la oferta irregular



Notas de prensa

**NRUA:** Nuevo registro único de arrendamientos obligatorio para viviendas turísticas anunciadas online

**21%**

solicitudes de registro revocadas sobre total

**>100k**

anuncios de alquileres turísticos retirados de plataformas desde 2025 por falta de # de registro

## Hoy entra en vigor el registro obligatorio para viviendas de uso turístico en España

ALQUILER >

**E Vivienda obliga a retirar más de 100.000 anuncios de alquileres turísticos por incumplir la normativa desde 2025**

TURISMO

La Justicia obligará a Airbnb a pagar la multa de 64 millones por los anuncios ilegales

**Una de cada cinco viviendas de alquiler de corta estancia se quedan sin el código obligatorio**

Los registradores hacen balance de los primeros meses del número de registro único de alquiler (NRUA), obligatorio para alquileres turísticos, temporales y de habitaciones

# Incrementos de tarifas de +8%, y tasa de ocupación media del 86%

<b>ADR<sup>(1)</sup> medio 2025</b>	<b>c.€129</b> (+c.8% LfL vs. 2024)
<b>Ocupación media 2025</b>	<b>c.86%</b> (+c.2pp LfL vs. 2024)
<b>Margen GOP<sup>(2)</sup> medio 2025</b>	<b>c.60%</b> (-c.1pp LfL vs. 2024)

## Comentario

- La demanda sigue siendo sólida con incrementos tanto a nivel de tarifas como de ocupaciones
- Ocupación media del c.86%
- El margen operativo se mantiene en niveles del 60%, muy por encima de la industria, pero en 2025 se ha visto afectado principalmente por incrementos de costes de personal resultado de las actualizaciones de convenios

Fuente: Libere

Nota: Los incrementos medios con respecto a 2024 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 2024

Nota: Excluye datos de los 2 *hostels* desinvertidos en 2025

(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)

(2) Gross Operating Profit

# Resultado financiero durante el año 2025 – principales métricas

Tabla comparativa IFRS (pre-amortización) 2025 vs. 2024<sup>(1)</sup>

	Unidad	2025	2024	Δ vs. 2024
% de la cartera generando rentas	%	53%	43%	
<b>Total ingresos</b>	€'000	<b>9.833</b>	<b>7.587</b>	<b>+30%</b>
<b>EBITDA</b>	€'000	<b>6.553</b>	<b>4.798</b>	<b>+37%</b>
% Margen EBITDA	%	67%	63%	+4pbs
<b>Beneficio neto pre-revalorizaciones</b>	€'000	<b>4.783</b>	<b>3.334</b>	<b>+43%</b>
BPA (beneficio neto/acción)	€	0,31	0,23	
<b>Beneficio neto</b>	€'000	<b>44.581</b>	<b>11.966</b>	<b>+273%</b>
<b>FFO<sup>(2)</sup></b>	€'000	<b>5.021</b>	<b>3.740</b>	<b>+34%</b>
FFO/acción	€	0,32	0,25	
Net yield on cost (activos)	%	7,4%	6,5%	+0,9pbs
FFO yield (activos)	%	12,0%	10,0%	+2,0pbs
FFO yield (compañía) <sup>(3)</sup>	%	2,9%	2,3%	+0,6pbs

## Comentario

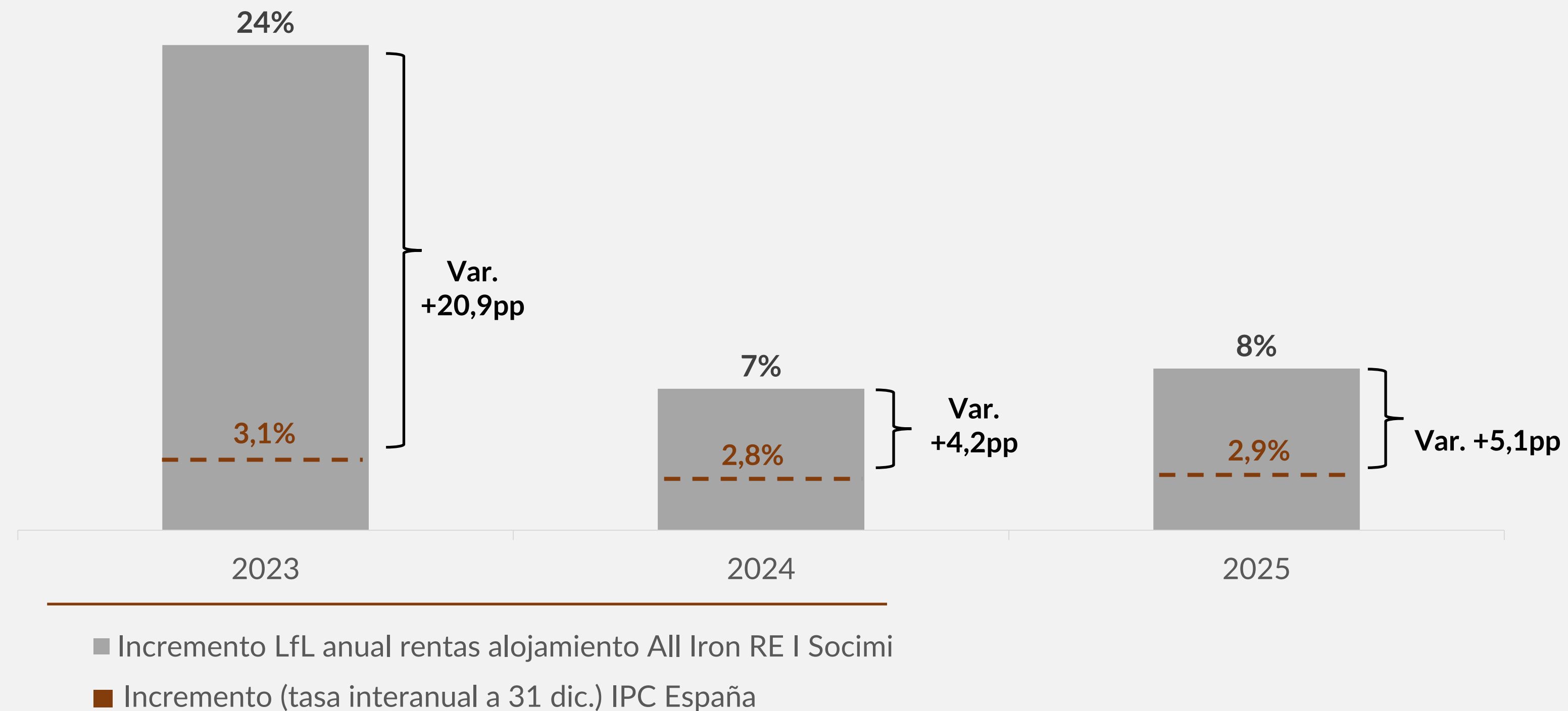
- **Ingresos:** contribución de rentas de alojamiento de activos en operación y rentas de otros usos
  - Incremento de ingresos de +30% vs. 2024, gracias a la mejora de la actividad junto con la contribución durante todo el año del activo de Bilbao Ledesma y la incorporación a la cartera del inmueble de Barcelona Capri en febrero de 2025
  - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento LfL +8% vs. 2024
- **EBITDA:** +37% vs. 2024, principalmente gracias a la mayor contribución de ingresos
- **Resultado antes de impuestos ex. revalorizaciones de €4,8m, +43% vs. 2024**
- **FFO:** positivo de c.€5m, +34% vs. 2024. **El FFO/acción se ha situado en €32 cts/acción**
- **Rentabilidad:**
  - La rentabilidad desapalancada de los activos se sitúa en el 7,4%
  - El FFO yield de los activos se sitúa en c.12%

Con sólo un c.53% de la cartera contribuyendo a rentas de alojamiento, la compañía ha generado un beneficio neto pre-revalorizaciones de €4,8m

# Los ingresos por rentas de alojamiento crecen de manera orgánica a un ritmo más rápido que la inflación en España, reflejo del buen rendimiento del negocio

## Ingresos de alojamiento en All Iron RE I Socimi vs. IPC en España

Incremento *LfL* anual rentas alojamiento All Iron RE I Socimi vs. variación interanual inflación en España (%; 2023-2025)

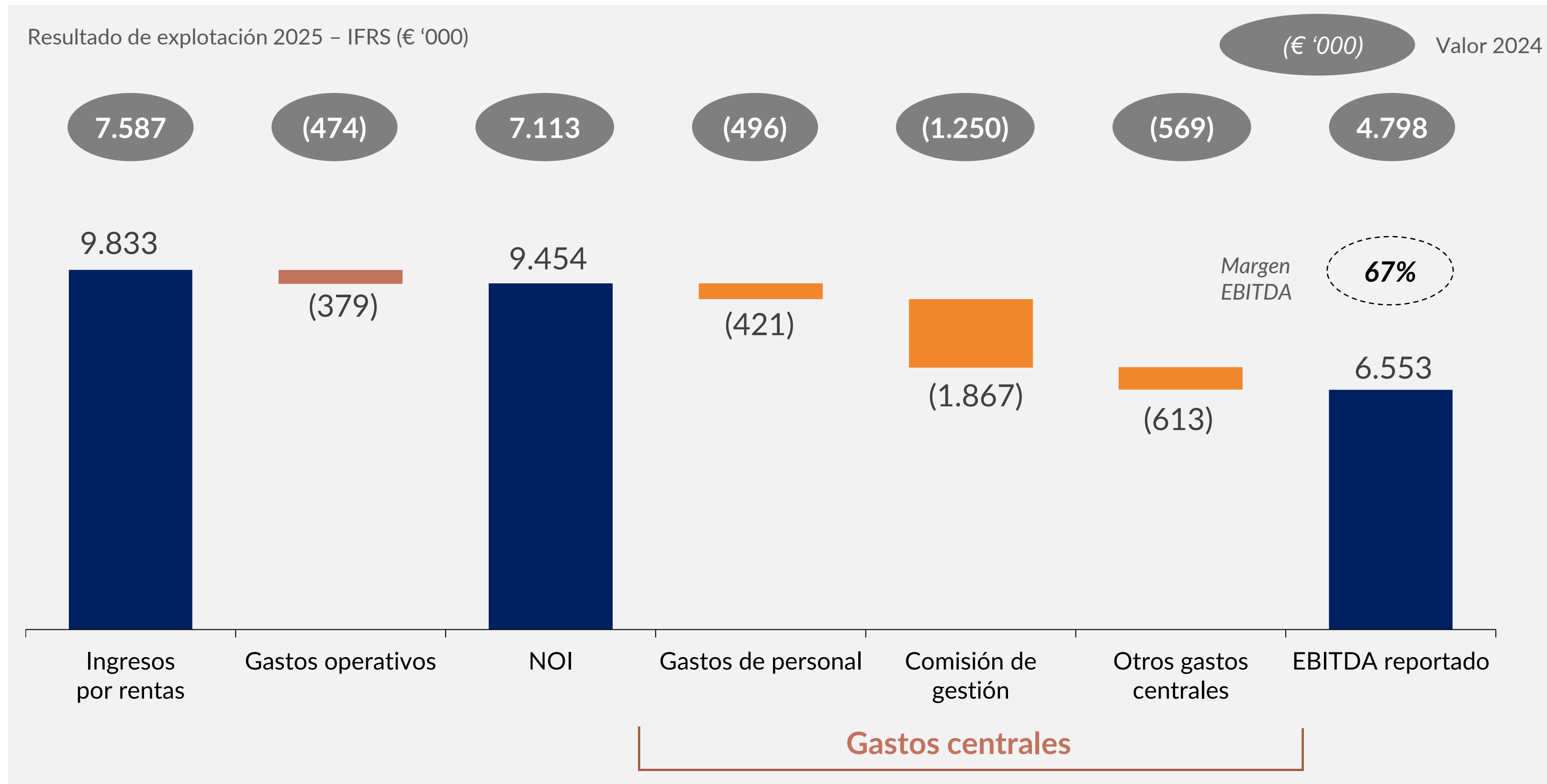


## Comentario

- All Iron RE I Socimi continúa creciendo a niveles muy por encima de la inflación y del sector
- El crecimiento se explica tanto por una cartera en fase de *ramp-up*, como por un modelo de negocio que está viendo un fuerte crecimiento y por exitosa ejecución de la estrategia
- Este crecimiento por encima del mercado se combina con una contención de los gastos, resultando en altas rentabilidades

# El EBITDA alcanza los €6,6m, lo que supone un incremento del 37%

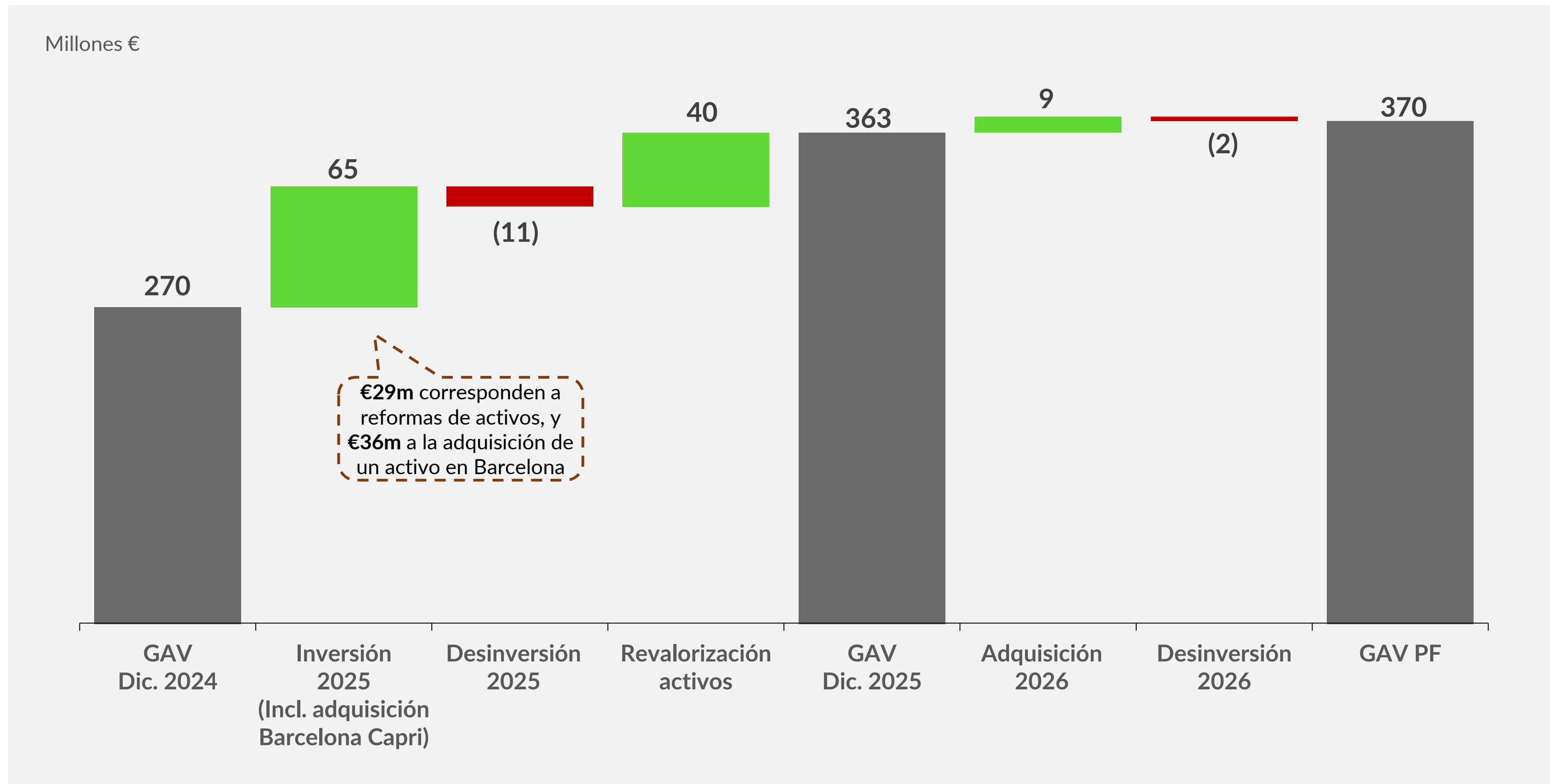
Los gastos operativos y centrales se mantienen estables en 2025 - 2025 vs. 2024



- **Gastos operativos:** €379k (20%) reducción vs. 2024, incluye:
  - **IBI:** €202k - Gasto estable debido a que no se ha recibido la refacturación del IBI de Barcelona Capri por la prorata del año
  - **Otros gastos operativos (Seguros, mantenimiento y comunidades de propietarios):** €177k - Reducción vs. 2024 por reclasificación del IAE a gastos centrales
- **Gastos centrales:** €2,315k (+5% vs. 2023), incluye:
  - **Comisión de gestión:** Incremento en c.€617k derivado de la ampliación de capital y la revalorización del NAV
  - **Gastos de personal**
  - **Gastos asociados a compañía cotizada:** Reducción de €46k, principalmente asociado a ahorros en la contratación de servicios profesionales

# Con una cartera de activos de €363 millones, el valor neto por acción asciende a €16,7

## Variación del GAV durante 2025

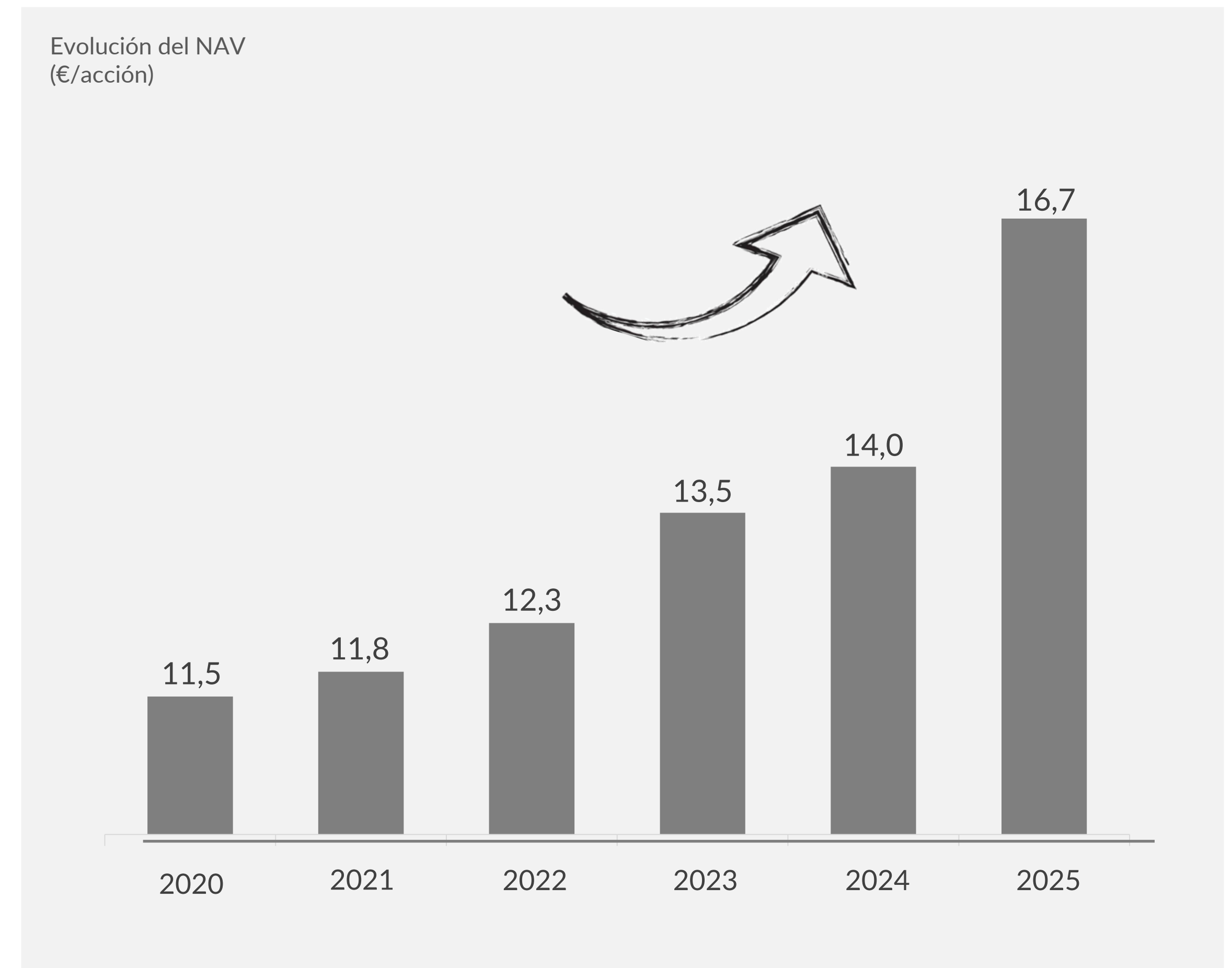
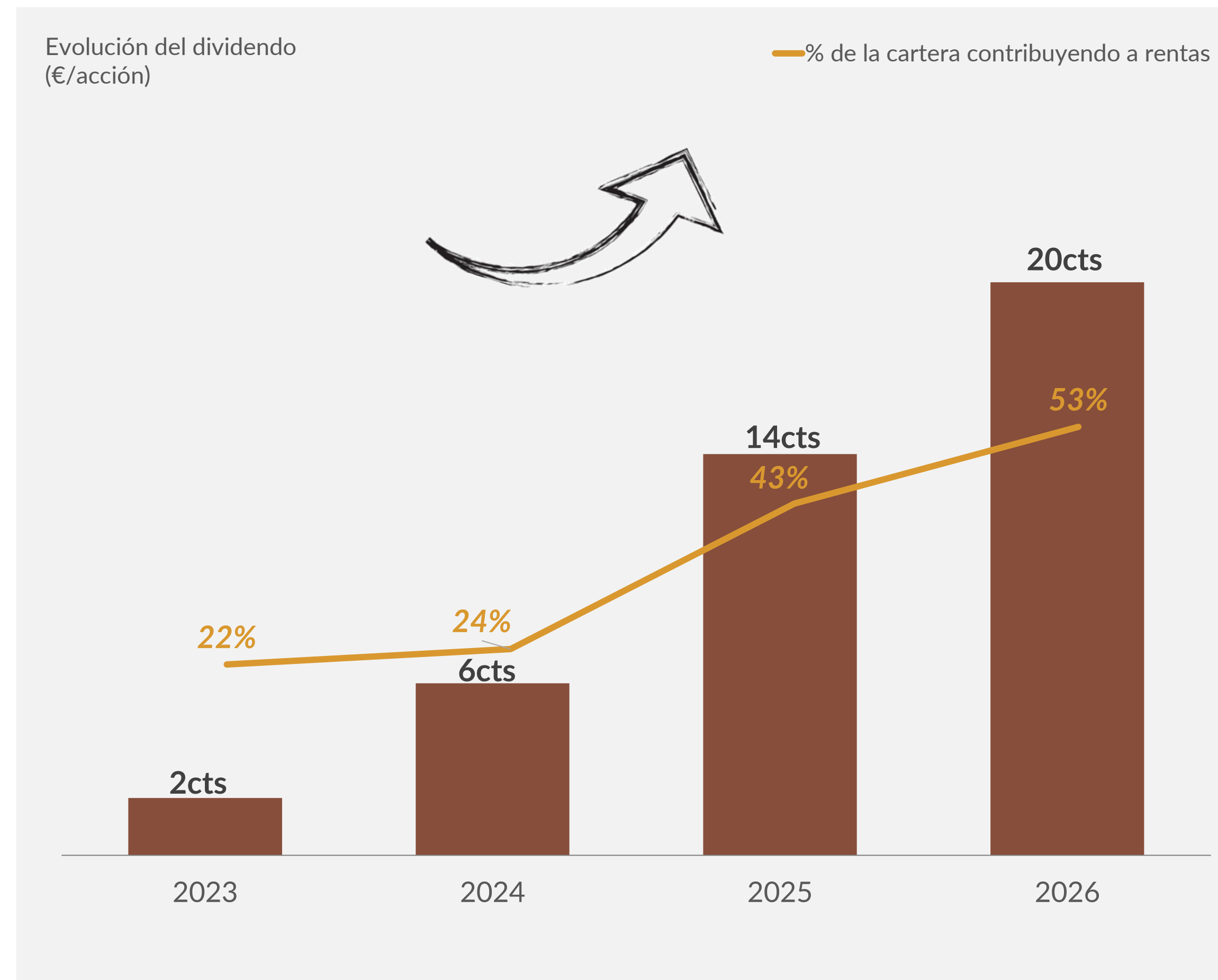


- WACC medio de la cartera: 7,7%
- EPRA "Topped-up" Net Yield: 5,1%

# Rentabilidad para el accionista

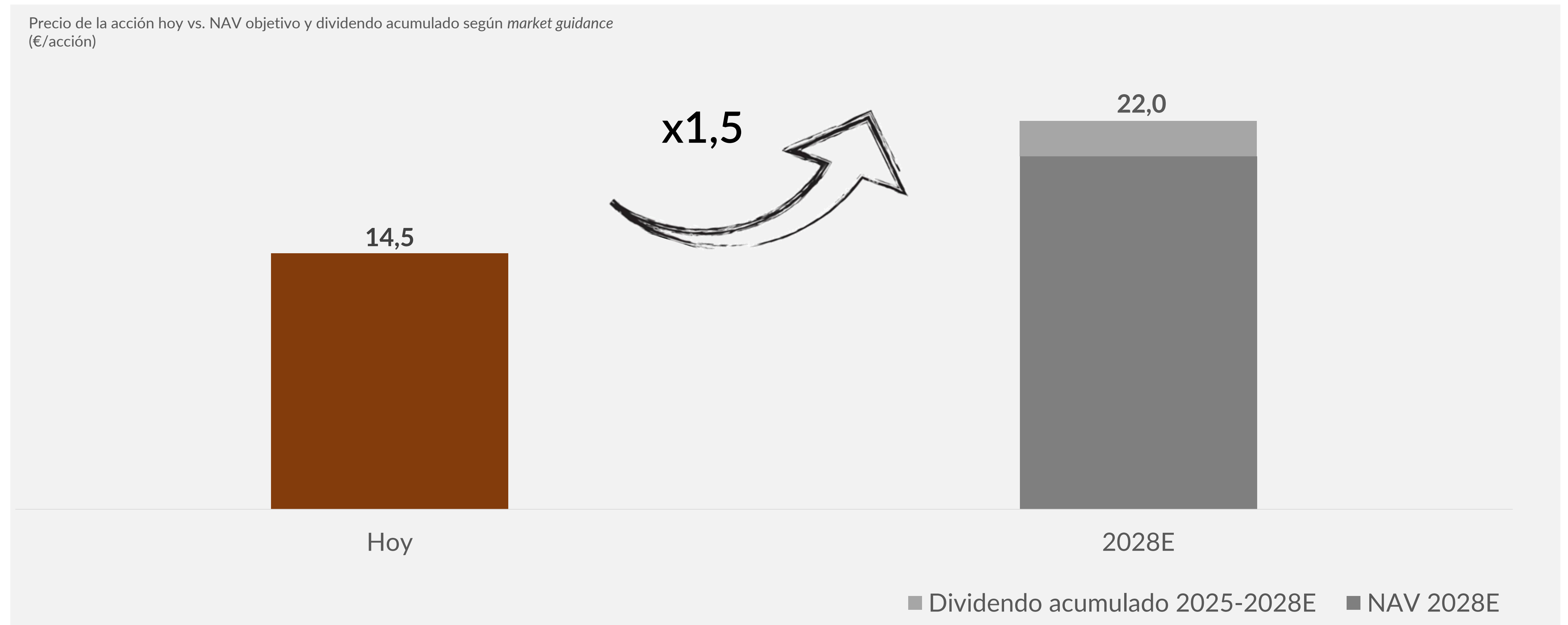
Se propondrá a la Junta General de Accionistas un reparto de dividendo de €20cts/acción en julio de 2026

## Evolución del NAV



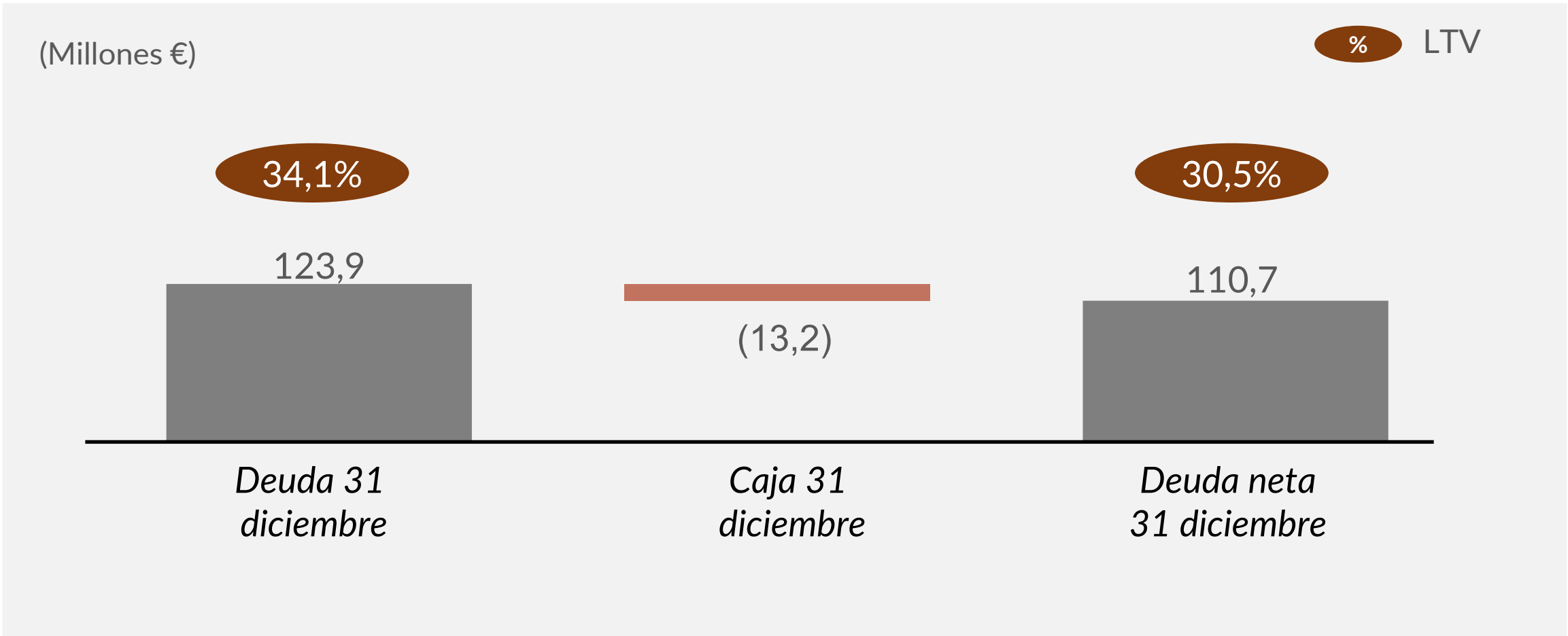
De acuerdo con el *market guidance* comunicado por la compañía, las previsiones apuntan a que invertir hoy podría llevar a multiplicar x1,5 veces la inversión en 2 años

Precio de la acción hoy vs. NAV objetivo y dividendo acumulado según *market guidance*

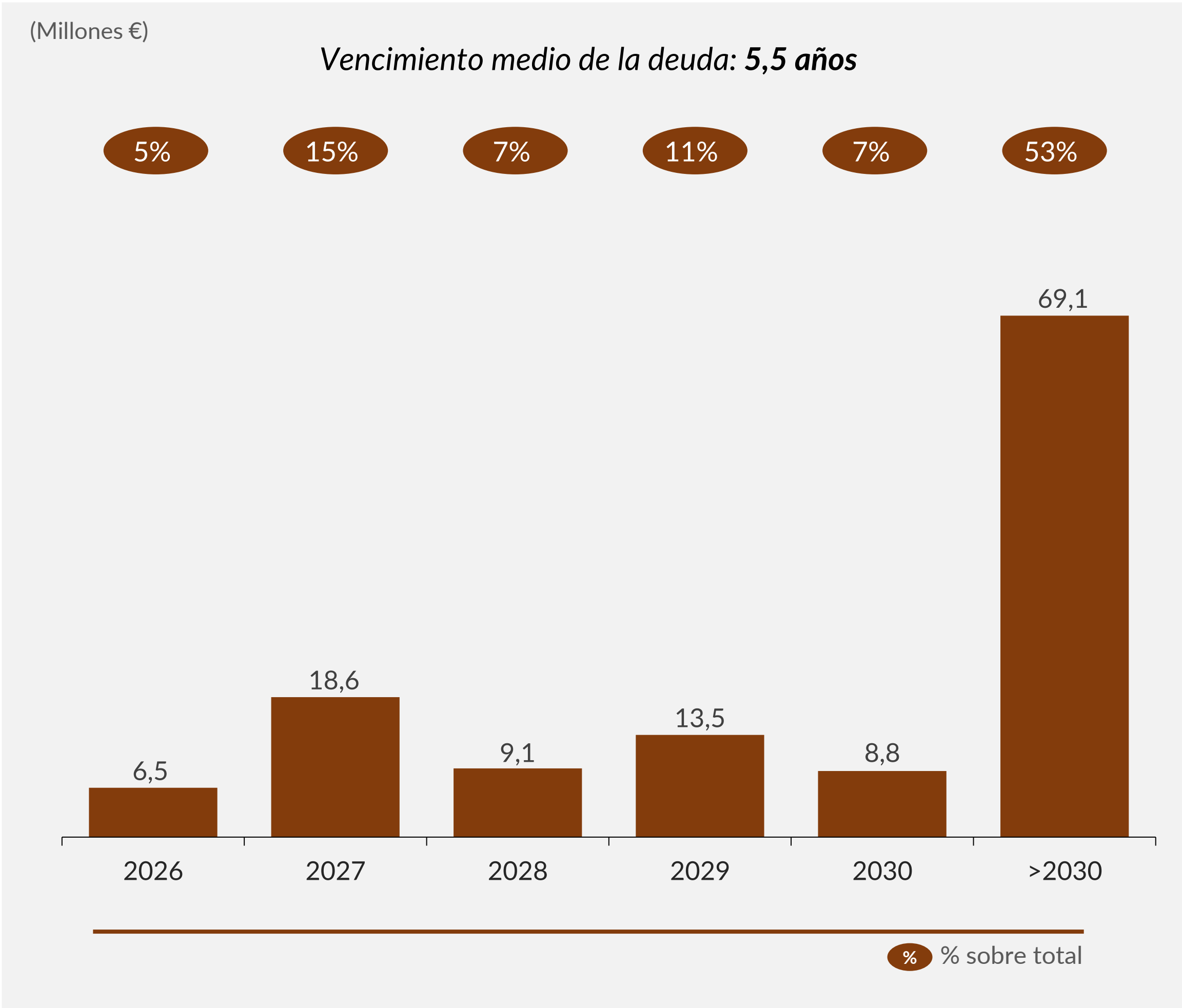


# Nivel de endeudamiento a 31 de diciembre de 2025

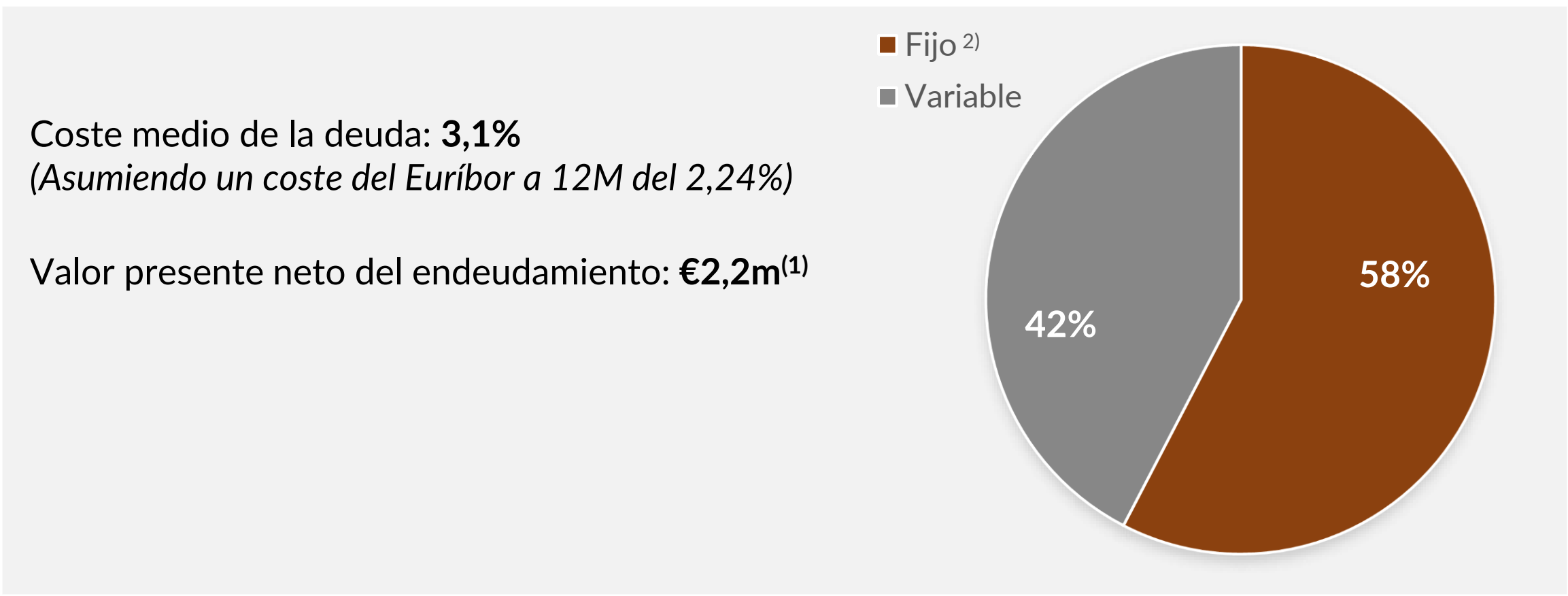
## Posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2025<sup>(3)</sup>



## Esquema de repagos



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



(1) Valor presente neto descontado a una tasa de Euríbor 12m (2,24%) + 160pbs  
(2) Deuda a tipo fijo o cubierta mediante derivados (swaps)  
(3) Excluye los dos hostels ya desinvertidos

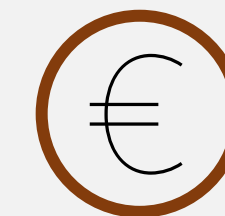
# Recientemente la Compañía anunció la firma de un acuerdo de financiación por importe de €200m para blindar su estructura de capital e impulsar su crecimiento

## Financiación sindicada

- All Iron RE I Socimi anunció recientemente la firma de un contrato de financiación sindicada por importe de €200m
- Esta financiación permite extender los plazos de vencimiento hasta el 2031 sin tener que afrontar amortizaciones durante la vida del préstamo, reforzando la solvencia y la liquidez en el largo plazo a pesar del entorno geopolítico actual
- Adicionalmente, esta operación proporciona una capacidad adicional de inversión para acometer nuevas adquisiciones por importe de hasta €100m
- Entidades financiadoras que han participado en la operación:



## Principales términos de la financiación



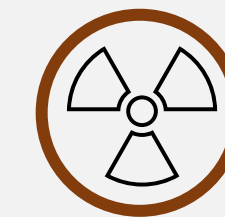
**Importe:** 200 millones de euros



**Plazo de vencimiento y sistema de amortización:** amortización total en 5 años, el 16 de abril de 2031



**Tipo de interés:** Euríbor a 3 meses más un diferencial del 1,6%-1,9%, calculado en función del nivel de endeudamiento (LTV)

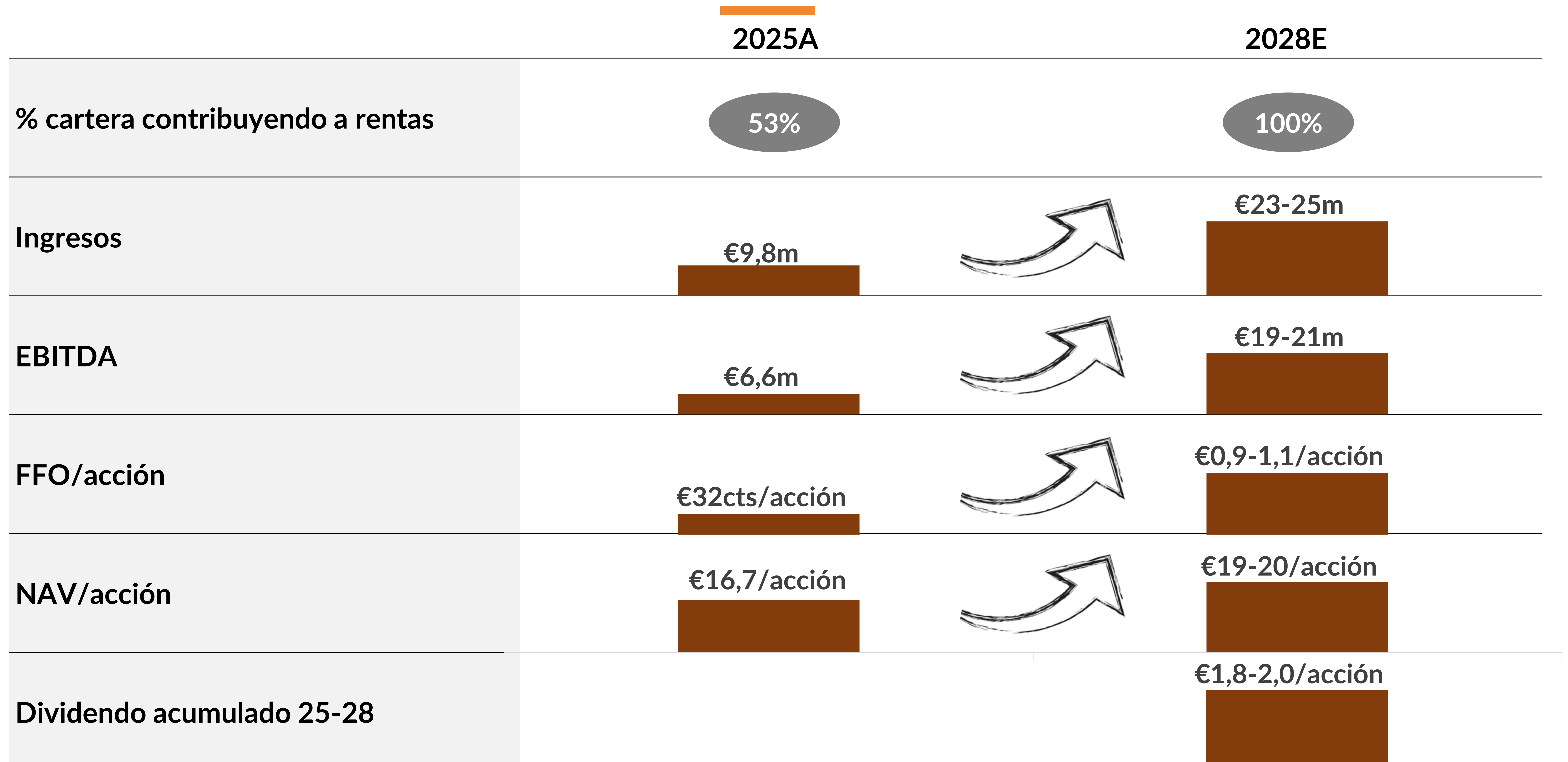


**Garantías:** garantía hipotecaria sobre los activos de la compañía financiados



**Sostenibilidad:** La financiación es parcialmente verde según los principios MLA

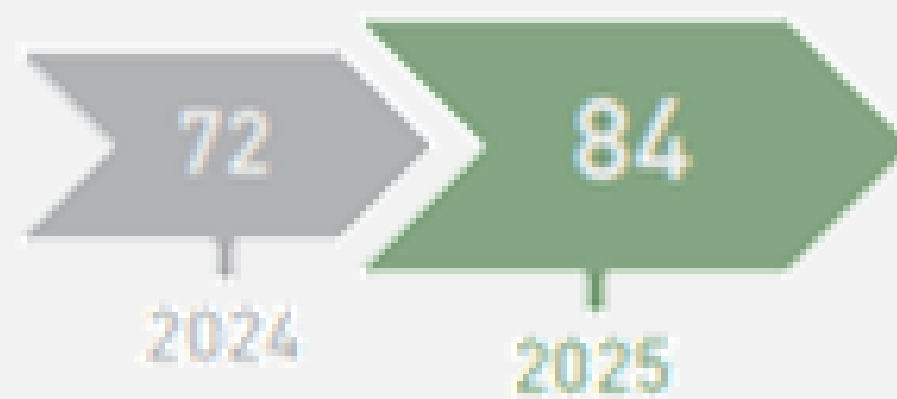
# Continuamos avanzando en línea con los objetivos que esperamos de cara al ejercicio 2028, anunciados el año pasado



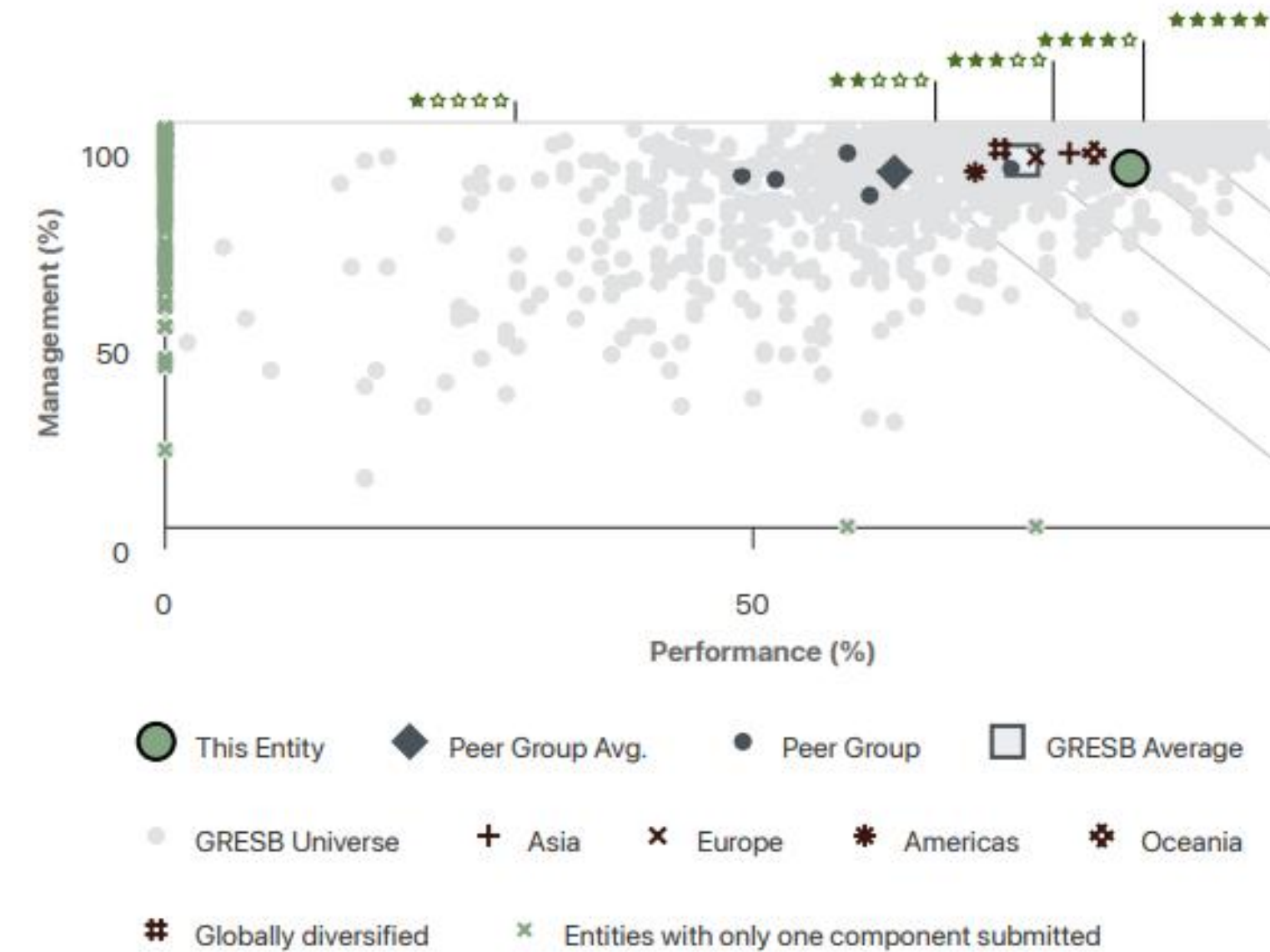
# La estrategia de ESG de All Iron se ve respaldada por la agencia europea GRESB, habiendo obtenido una puntuación de 84/100 en su segundo año de participación



## Benchmark de GRESB año 2025

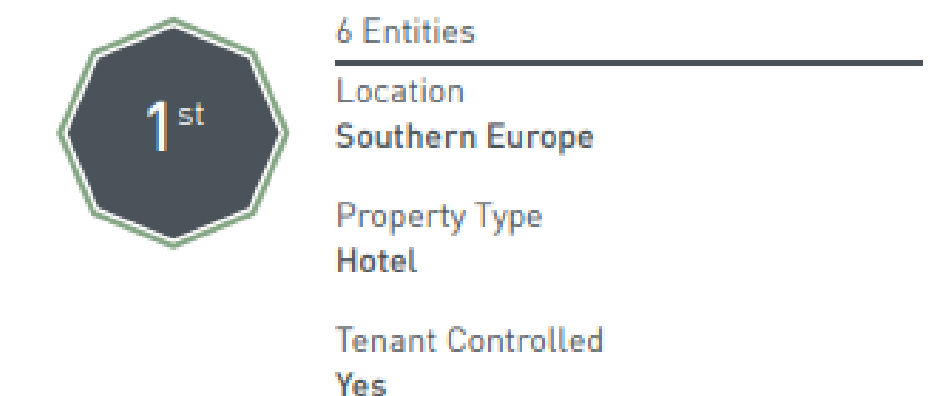


- La agencia ha asignado a **All Iron RE I Socimi** una puntuación global de **84/100** en su segundo año de participación
  - (E) En materia ambiental, estamos mejor posicionados que la media de la industria, y por delante de nuestros comparables
  - (S) En materia social, estamos en línea con la industria 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**

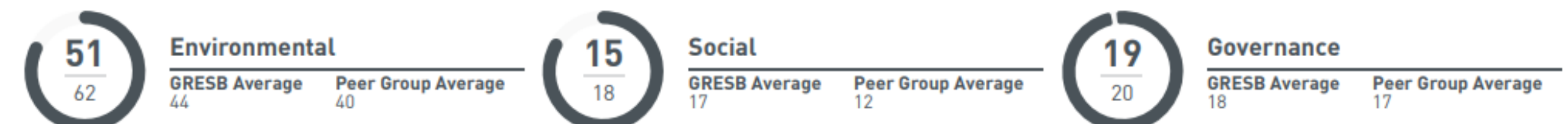


## Peer Group Ranking

### Predefined Peer Group Ranking



## GRESB Score Breakdown



# Principales conclusiones

Cartera líder con €363m de valor (+34% vs. diciembre 2024)

Cartera con alto grado de madurez, con c.80% en operación para T3 de 2026

Estrategia de rotación de activos exitosa, habiendo desinvertido hasta la fecha c.€18m a una *net yield* media del 5-5,5%

Excelentes resultados operativos: Incrementos de ADRs de +8% *LfL*, ocupación media del 86% y margen operativo medio del 60%

Fuerte crecimiento de los resultados financieros de All Iron RE I Socimi: Los ingresos crecen un 30%, el EBITDA un 37% y el FFO un 34%

Financiación sindicada de €200m para blindar la estructura de capital de la Compañía e impulsar su crecimiento, empezando con la reciente adquisición de un activo una rentabilidad estimada de c.7% que refuerza el posicionamiento de la cartera en Madrid

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 2025

## Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS – cierre 2025

Unidad (€'000)	2025	2024	Δ vs. 2024	Δ LfL vs. 2024
Importe neto de la cifra de negocios	9.833	7.587	+30%	+8%
Otros ingresos de explotación	0	0	n.a.	n.a.
Otros resultados	0	0	n.a.	n.a.
<b>Total ingresos Socimi</b>	<b>9.833</b>	<b>7.587</b>	<b>+30%</b>	<b>n.a.</b>
Gastos personal	(421)	(496)	(15%)	
Otros gastos de explotación	(2.902)	(2.293)	+27%	
Otros resultados	43	0	n.a.	
<b>EBITDA</b>	<b>6.553</b>	<b>4.798</b>	<b>+37%</b>	
Amortización	0	(0)	n.a.	
<b>Resultado de explotación (EBIT)</b>	<b>6.553</b>	<b>4.798</b>	<b>+37%</b>	
Ingresos financieros	58	48	+21%	
Gastos financieros	(1.590)	(1.106)	+44%	
Amortización de gastos de formalización	(324)	(179)	+81%	
Plusvalía desinversión	295	(22)	(1.448%)	
Diferencias de tipo de cambio	182	0	n.a.	
<b>Resultado antes de impuestos (EBT) excl. revalorización</b>	<b>5.173</b>	<b>3.539</b>	<b>+46%</b>	
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	39.797	8.632	+361%	
<b>Resultado antes de impuestos (EBT)</b>	<b>44.971</b>	<b>12.171</b>	<b>+269%</b>	
Impuestos	(390)	(205)	+90%	
<b>Beneficio neto</b>	<b>44.581</b>	<b>11.966</b>	<b>+273%</b>	
<b>FFO (excl. revalorización &amp; venta de activos)</b>	<b>5.202</b>	<b>3.740</b>	<b>+39%</b>	
FFO/acción (€cts)	33,45	25,40	+32%	

## Comentarios

- **Ingresos:** Incremento de ingresos de alojamiento LfL de +8% vs. FY 2024, gracias a la mejora experimentada en ingresos operativos principalmente por el aumento del ADR
- **EBITDA:** Los gastos operativos se mantienen en líneas generales y la eficiencia obtenida en los gastos centrales se ve compensada por el gasto adicional de comisión de gestión resultado de las ampliaciones de capital y del incremento de valor de la cartera.
- **FFO:** FFO de €5,2m (+39%), gracias al incremento de EBITDA.
  - A nivel de FFO/acción, el incremento es del +32% impactado por la emisión de nuevas acciones

# Balance 2025

## Balance consolidado – IFRS – cierre 2025

Unidad (€'000)

Activo	2025	2024	Δ vs. 2024
Inversiones inmobiliarias	363.437	270.148	+35%
Inversiones financieras a largo plazo	10.683	10.600	+1%
Activos por impuesto diferido	0	0	+0%
Inmovilizado material	(0)	0	n.a.
<b>Activo no corriente</b>	<b>374.120</b>	<b>280.749</b>	<b>+33%</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	n.a.
Deudores	3.856	3.210	+20%
Inversiones financieras a corto plazo	0	5.251	(100%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.217	22.408	(41%)
<b>Activo corriente</b>	<b>17.074</b>	<b>30.870</b>	<b>(45%)</b>
<b>Total Activo</b>	<b>391.194</b>	<b>311.619</b>	<b>+26%</b>
<b>Pasivo</b>			
Capital y prima de emisión	171.643	160.918	+7%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	46.670	37.379	+25%
Resultado del ejercicio	4.783	3.334	+43%
Otras reservas	39.797	8.632	+361%
<b>Patrimonio neto</b>	<b>262.893</b>	<b>210.263</b>	<b>+25%</b>
<b>Diferencias de conversión</b>	<b>(3.511)</b>	<b>(3.597)</b>	<b>(2%)</b>
Deudas con entidades de crédito LP	117.386	94.221	+25%
Otros pasivos financieros LP	144	183	(21%)
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>117.530</b>	<b>94.405</b>	<b>+24%</b>
Deudas con entidades de crédito CP	6.484	4.160	+56%
Otros pasivos financieros CP	(0)	1	(100%)
Acreedores	7.797	6.386	+22%
<b>Pasivo corriente</b>	<b>14.281</b>	<b>10.548</b>	<b>+35%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>391.194</b>	<b>311.619</b>	<b>+26%</b>

## Comentarios

- **Inversiones inmobiliarias:** Incremento de +€93m, resultado de la inversión en los desarrollos (€60m), de la revalorización de la cartera (€40m) y deducida la venta de los *hostels* (€11m)
- **Inversiones financieras a largo plazo:** relacionado con la participación en el proyecto de Budapest. All Iron RE I Socimi tiene un derecho de cobro de €14m, pero se mantiene el €10,5m indicado por el auditor en 2024
- **Inversiones financieras a corto plazo:** Reducción de -€5m por la reclasificación de las arras de Barcelona Capri a inversiones inmobiliarias
- **Deudores:** Hacienda €1.158k principalmente debido al IVA soportado. Resto correspondiente a las facturas de clientes pendientes de cobro, así como las facturas pendientes de emitir por la liquidación del 4T
- **Capital social:** incremento de 10,725k asociados al aumento de capital
- **Resultado ejercicios anteriores:** €37,4m que incluyen las revalorizaciones acumuladas (IFRS)
  - En All Iron RE I Socimi (PGC), los resultados negativos acumulados y reservas voluntarias son (€3,6m)
- **Deuda:** incremento de las posiciones de deuda principalmente por la disposición de líneas de capex, si bien también reflejan la firma del préstamo para la adquisición de Barcelona Capri, así como la amortización de los préstamos de los *hostels*
- **Acreedores:** c.€6,5m de posición acreedora con constructoras de las obras en marcha. c.€1.208k de posición acreedora con la gestora (Aritza)

# Estados de flujos de caja 2025

## Estados de flujos de caja – IFRS – cierre 2025

Unidad (€'000)	2025	2024	Δ vs. 2024
Resultado antes de impuestos (EBT)	44.971	12.171	+269%
Ajustes del resultado	(38.418)	(7.407)	+419%
Cambios en el capital circulante	644	3.237	(80%)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2.041)	(1.311)	+56%
<b>Flujo de caja de operaciones</b>	<b>5.155</b>	<b>6.690</b>	<b>(23%)</b>
Capex rehabilitación y adquisición	(59.660)	(13.529)	+341%
Desinversión	11.714	0	n.a.
Otros activos financieros	0	0	n.a.
<b>Flujo de caja de inversión</b>	<b>(47.946)</b>	<b>(13.529)</b>	<b>+254%</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10.569	18.603	(43%)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	25.009	5.303	+372%
Pagos por dividendos	(2.246)	(268)	+739%
<b>Flujo de caja de financiación</b>	<b>33.332</b>	<b>23.637</b>	<b>+41%</b>
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	268	(362)	(174%)
<b>Variación de caja</b>	<b>(9.191)</b>	<b>16.437</b>	<b>n.a.</b>

## Comentarios

- **Flujo de caja de operaciones:** Generación de caja positiva de €5,2k (reducción del c.23% vs el año anterior principalmente debido por el capital circulante del ejercicio 2024)
- **Flujo de caja de inversión:**
  - Capex de desarrollo de los inmuebles (€59,7m)
  - Cobro de la venta de los *hostels* neto de los gastos de la operación (€11,7m)
- **Flujo de caja de financiación:**
  - Entrada de caja de €10,6m principalmente asociada a la ampliación de capital de principios de año.
  - Incremento neto de deuda por importe de €25,0m (neto de gastos de formalización):
    - Disposiciones: €32m (€20,0m correspondientes a la adquisición de Capri y €12,7m de las líneas de capex)
    - Repagos: €7,4m correspondientes a los calendarios de amortización de deuda, así como a la venta de los *hostels*
  - Dividendo de €2,2m con cargo al resultado del ejercicio 2024
- **Reducción de caja:** €9,2m, principalmente debido a un menor uso de las líneas de capex por la liquidez disponible durante el ejercicio

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

## Cuenta de pérdidas y ganancias individual – 2025

Unidad (€'000)

	2025	2024	Δ vs. 2024
Importe neto de la cifra de negocios	9.323	6.988	+33%
Trabajos realizados por la empresa para su activo	2.352	1.818	+29%
<b>Total ingresos</b>	<b>11.675</b>	<b>8.806</b>	<b>+33%</b>
Otros resultados	40	(4)	(1.116%)
Gastos personal	(421)	(496)	(15%)
Otros gastos de explotación	(5.072)	(4.029)	+26%
<b>EBITDA</b>	<b>6.222</b>	<b>4.278</b>	<b>+45%</b>
Margen EBITDA (%)	53%	49%	+5pp
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0	(22)	(100%)
Amortización	(1.300)	(1.089)	+19%
<b>Resultado de explotación (EBIT)</b>	<b>4.921</b>	<b>3.167</b>	<b>+55%</b>
Ingresos financieros	543	649	(16%)
Gastos financieros	(1.920)	(1.226)	+57%
Diferencias de cambio	41	(95)	n.d.
<b>Resultado antes de impuestos (EBT)</b>	<b>3.585</b>	<b>2.495</b>	<b>+44%</b>
Impuestos	0	0	n.d.
<b>Beneficio neto post-ventas de activos</b>	<b>3.585</b>	<b>2.495</b>	<b>+44%</b>

## Balance individual – 2025

Activo	2025	2024	Δ 2024
Inmovilizado material	(0,0)	(0,0)	+0%
Inversiones inmobiliarias	275.859	217.499	+27%
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	15.681	15.681	+0%
Inversiones financieras a largo plazo	183	100	+82%
Activos por impuesto diferido	0	0	+0%
<b>Activo no corriente</b>	<b>291.723</b>	<b>233.280</b>	<b>+25%</b>
Deudores	3.751	3.046	+23%
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	3.663	7.034	(48%)
Inversiones financieras a corto plazo	0	1	(100%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.004	17.177	(77%)
<b>Activo corriente</b>	<b>11.418</b>	<b>27.258</b>	<b>(58%)</b>
<b>Total Activo</b>	<b>303.140</b>	<b>260.538</b>	<b>+16%</b>
<b>Pasivo</b>			
Capital y prima de emisión	171.643	160.918	+7%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	(3.200)	(3.217)	(1%)
Resultados de ejercicio	3.585	2.495	+44%
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(45)	(122)	(63%)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>171.983</b>	<b>160.075</b>	<b>+7%</b>
Deudas a LP	117.530	90.957	+29%
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>117.530</b>	<b>90.957</b>	<b>+29%</b>
Deudas a CP	6.483	3.873	+67%
Acreedores	7.144	5.633	+27%
<b>Pasivo corriente</b>	<b>13.628</b>	<b>9.506</b>	<b>+43%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>303.140</b>	<b>260.538</b>	<b>+16%</b>

# ALL IRON

REI SOCIMI

---

All Iron RE I Socimi  
2025 results presentation

April 29, 2026

# Key 2025 milestones

- ✓ **Results:** the Company's revenues grew by +8% organically, with a direct positive impact on EBITDA **€6.6m (+37%)**  
EBITDA'25
- ✓ **Shareholder returns:** NAV continues to increase as the portfolio completes its development phase, and this year the dividend will be €20cts/share **€16.7/share**  
NAV Dec. 31 '25
- ✓ **Return on operating assets:** *best-in-class* returns **7,4%**  
*net yield of assets in operation<sup>(1)</sup>*
- ✓ **Portfolio rebalancing:** successful divestment of non-strategic assets **5-5,5%**  
*net yield of assets sold<sup>(2)</sup>*
- ✓ **Syndicated financing:** €200m financing agreement to shield the Company's capital structure for the upcoming 5 years and boost its growth **€100m**  
*additional investment capacity*

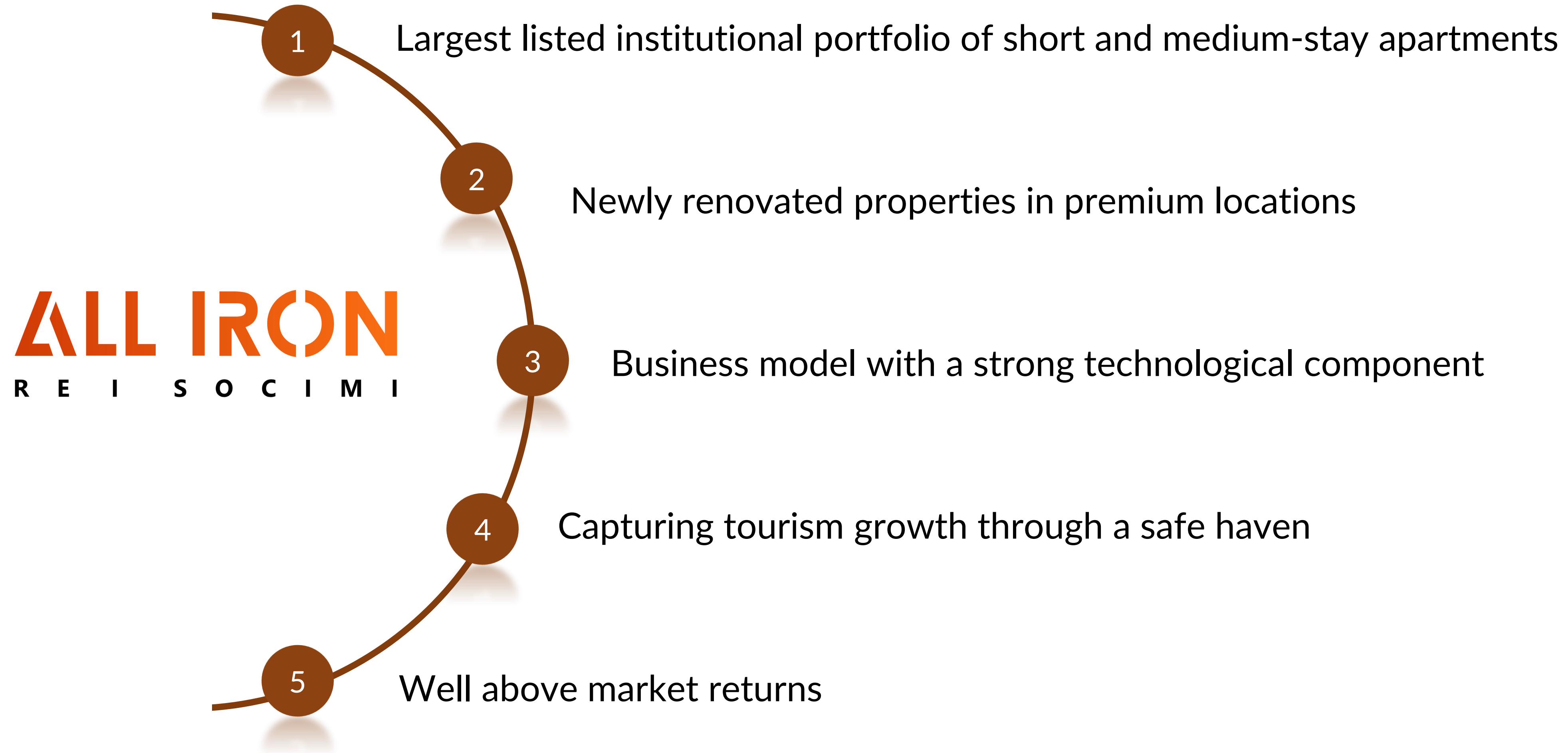
(1) Unlevered return on investment of each asset, calculated as the profit generated on each asset in FY2025 (NOI) divided by the investment  
(2) Buyer's implied net yield, calculated as the NOI/sale price

# Investment in All Iron RE I Socimi



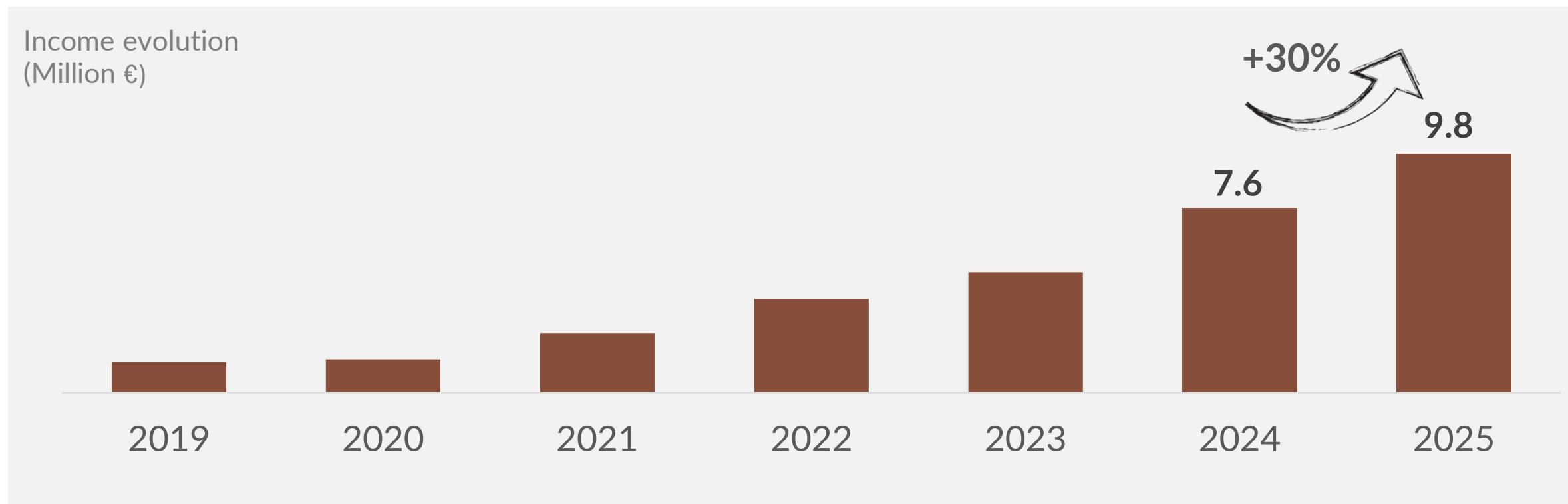
The pillars of the project

---

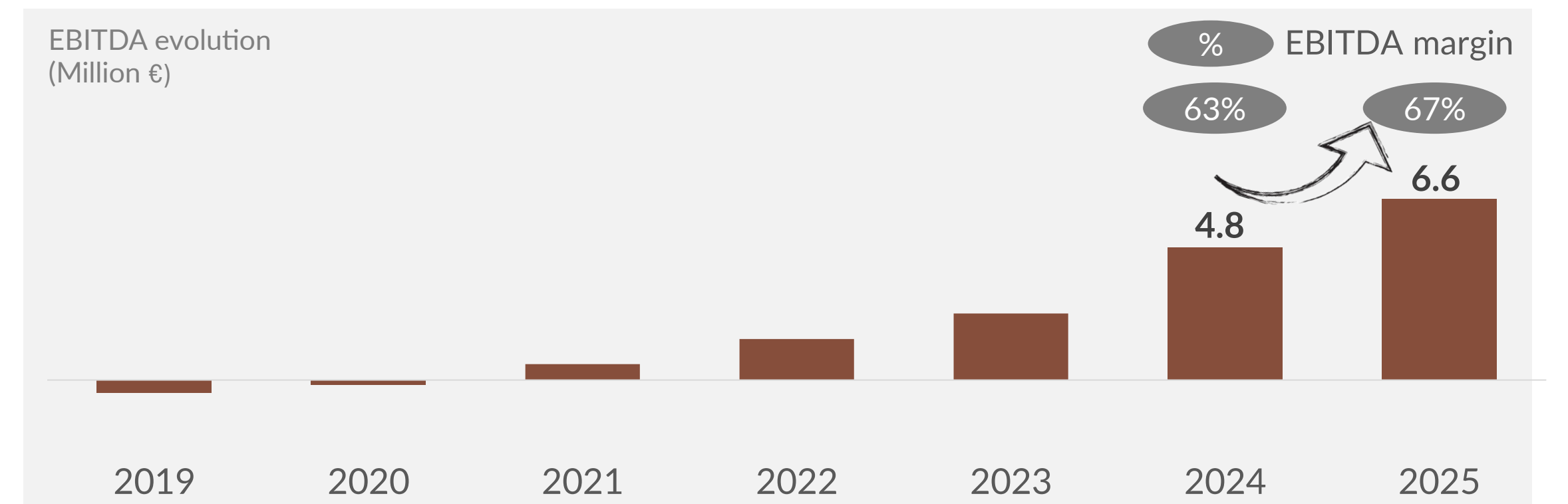


# Strong growth and high company returns once assets start operating

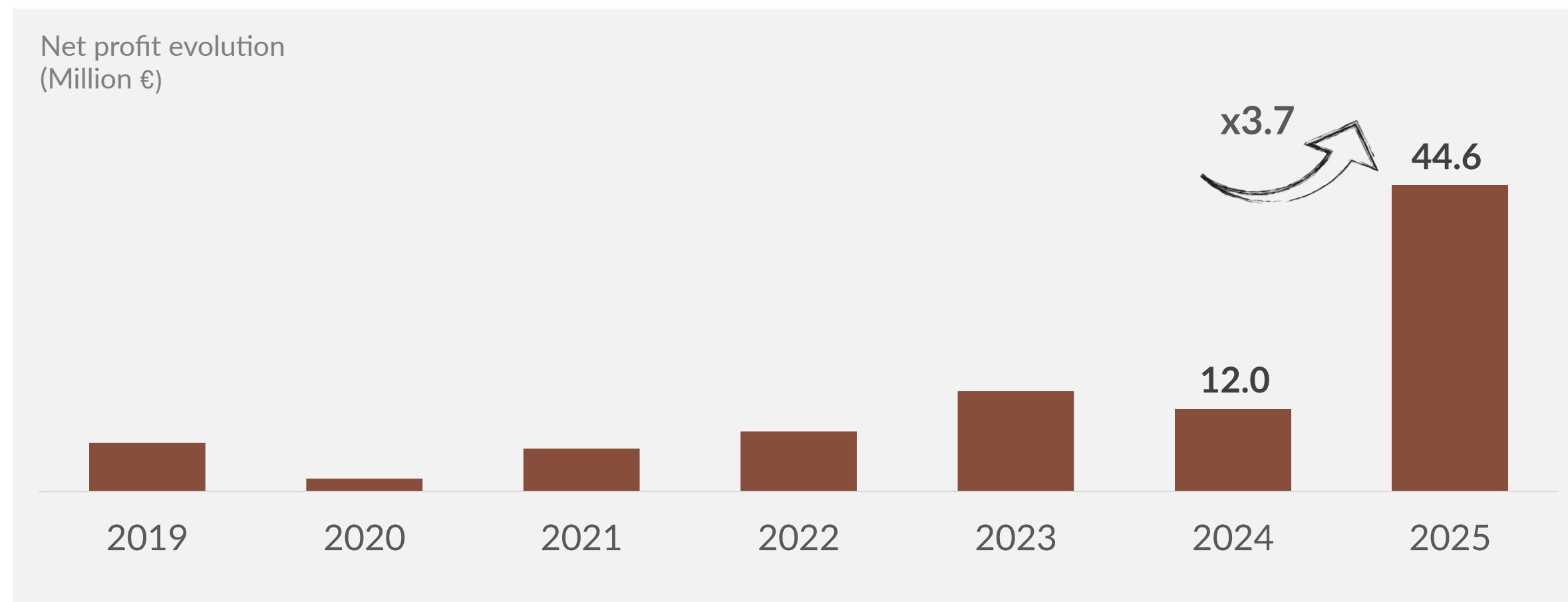
## Income



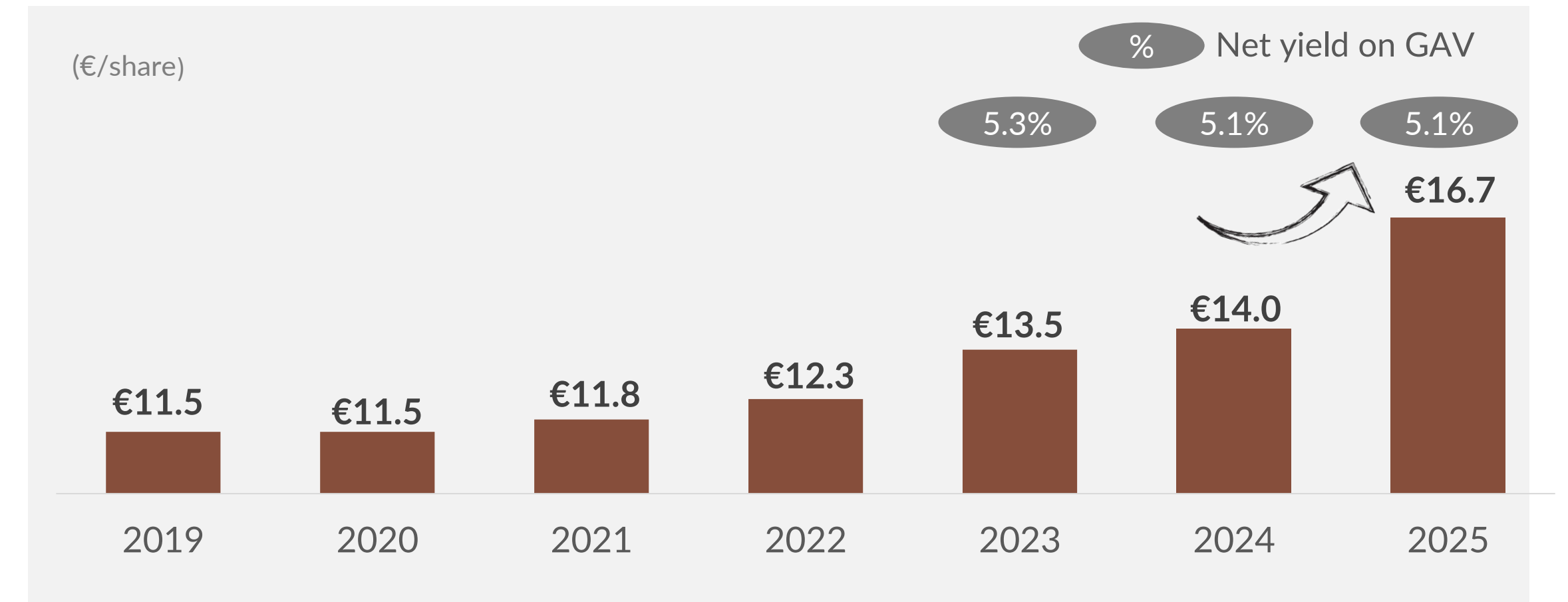
## EBITDA



## Net profit (incl. revaluation)



## NAV/share & Net yield on GAV



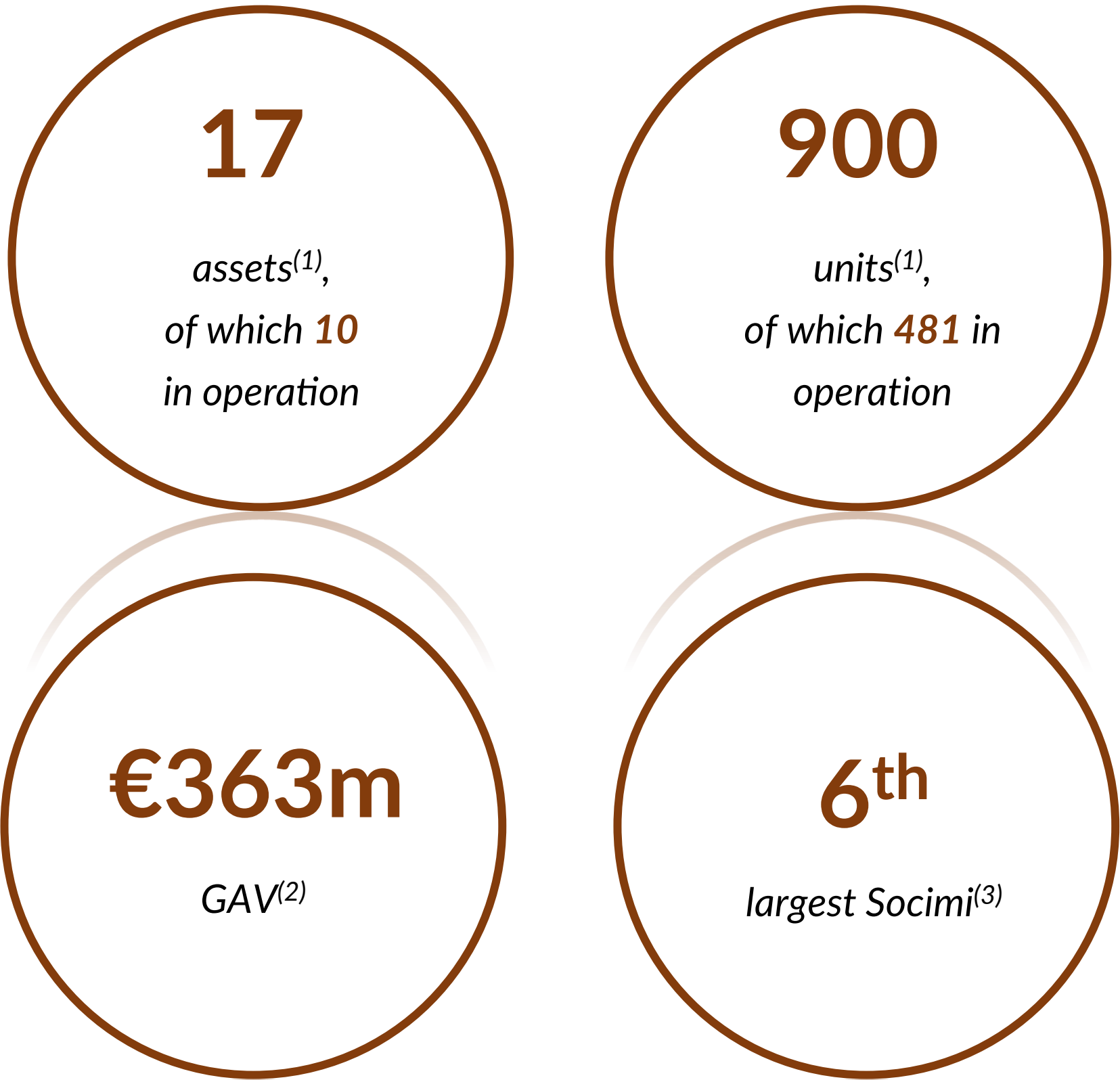
A hand is shown holding a wooden board from the bottom left corner. A wire mesh is stretched across the board, creating a grid-like pattern. The background is a collage of cityscape photographs, including a daytime view of a city with tall buildings and a night view of a city with illuminated buildings. The text "All Iron RE I Socimi portfolio update" is centered in white, bold font, with a small orange horizontal line underneath the word "update".

# All Iron RE I Socimi portfolio update

---

# All Iron RE and Socimi portfolio

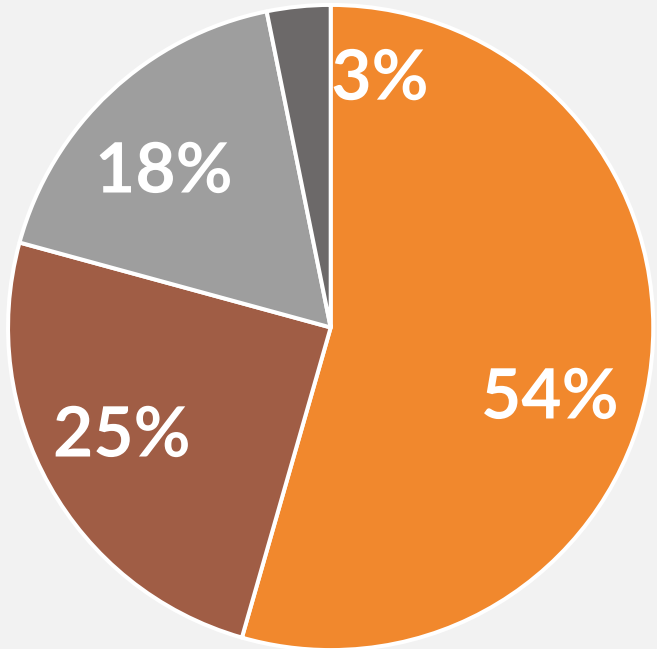
## All Iron RE | Socimi today<sup>(1)</sup>



## All Iron RE | Socimi pro-forma planned divestments and recent acquisition<sup>(4)</sup>

Portfolio distribution based on opening date<sup>(4)</sup>

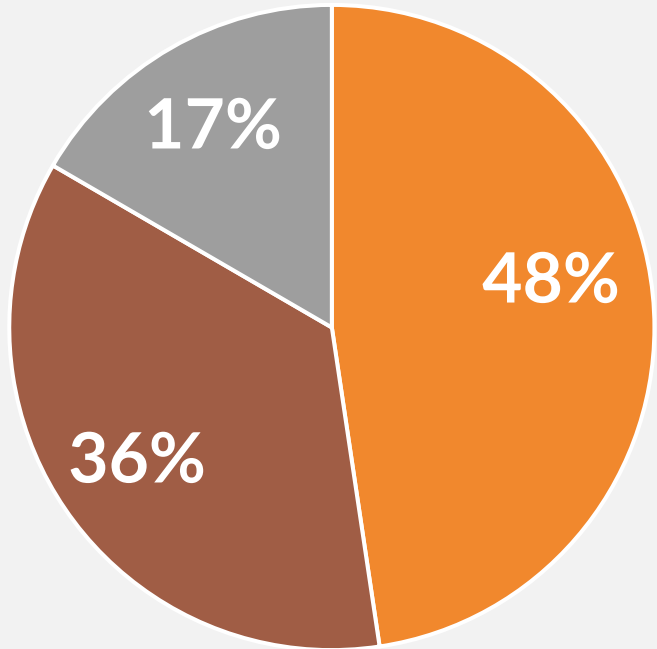
2025 GAV pro-forma pending investment (%)



- In operation
- 2026
- 2027
- 2028

Portfolio distribution based on location<sup>(4)</sup>

2025 GAV pro-forma pending investment (%)



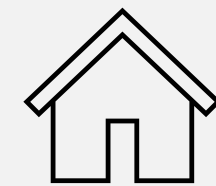
- Tier 1 Cities (Madrid, Barcelona)
- Tier 2 Cities
- Tier 3 Cities

Portfolio of high-quality assets, in the final stage of development and mainly located in Madrid and Barcelona

(1) Excludes recently divested assets (hostel San Sebastián, hostel Córdoba, Bilbao La Vieja), includes the recent acquisition in Madrid Chamartín, and includes Malaga Beatas  
 (2) Data as of December 31, 2025  
 (3) Socimis with a free float of less than 40% have been excluded; Includes: Merlin Properties (€12,630m GAV), Colonial (€12,203m GAV), Montepino (€1,557m GAV), Atom Hoteles Socimi (€886m GAV), Hotel Properties, formerly Millenium (€560m GAV), All Iron RE | Socimi (€363m)  
 (4) Excludes all assets in rotation identified as non-strategic (hostel San Sebastián, hostel Córdoba, Bilbao La Vieja, Bilbao Museo, Málaga Beatas and Madrid Almagro), and includes the recent acquisition in Madrid Chamartín

# Current company focus

1

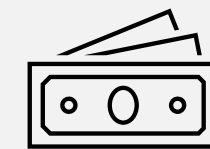


## Progress in assets opening

### Inauguration

- Sevilla Albareda: ✓
- Málaga P. Siglo: ✓
- Alicante: May '26E
- Seville Triana: June '26E
- Valencia: Q3 '26E
- Madrid Alcántara: Q2' 27E

2



## Divestments

- Hostels: ✓
- Bilbao La Vieja: ✓
- Malaga Beatas<sup>(1)</sup>: ✓

Divested volume: €18.2m

Average net yield: 5 - 5.5%

3



## Growth

€100m

*additional investment capacity*

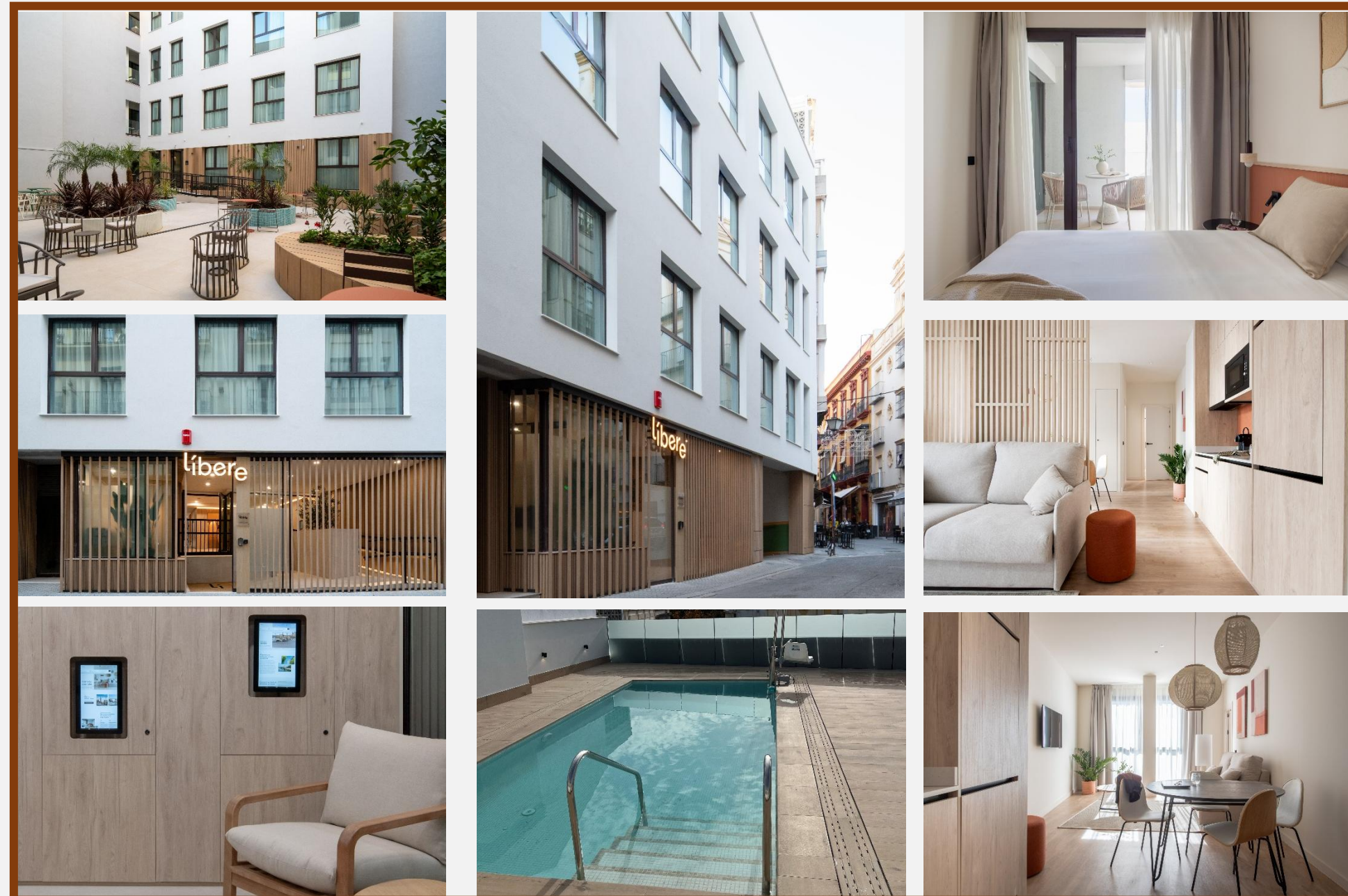
### Recent example:

- **Madrid Chamartín:** c.2% on the valuation of the Company's portfolio as of Dec. 31 2025

# Progress in asset developments: recent openings

## Sevilla Albareda

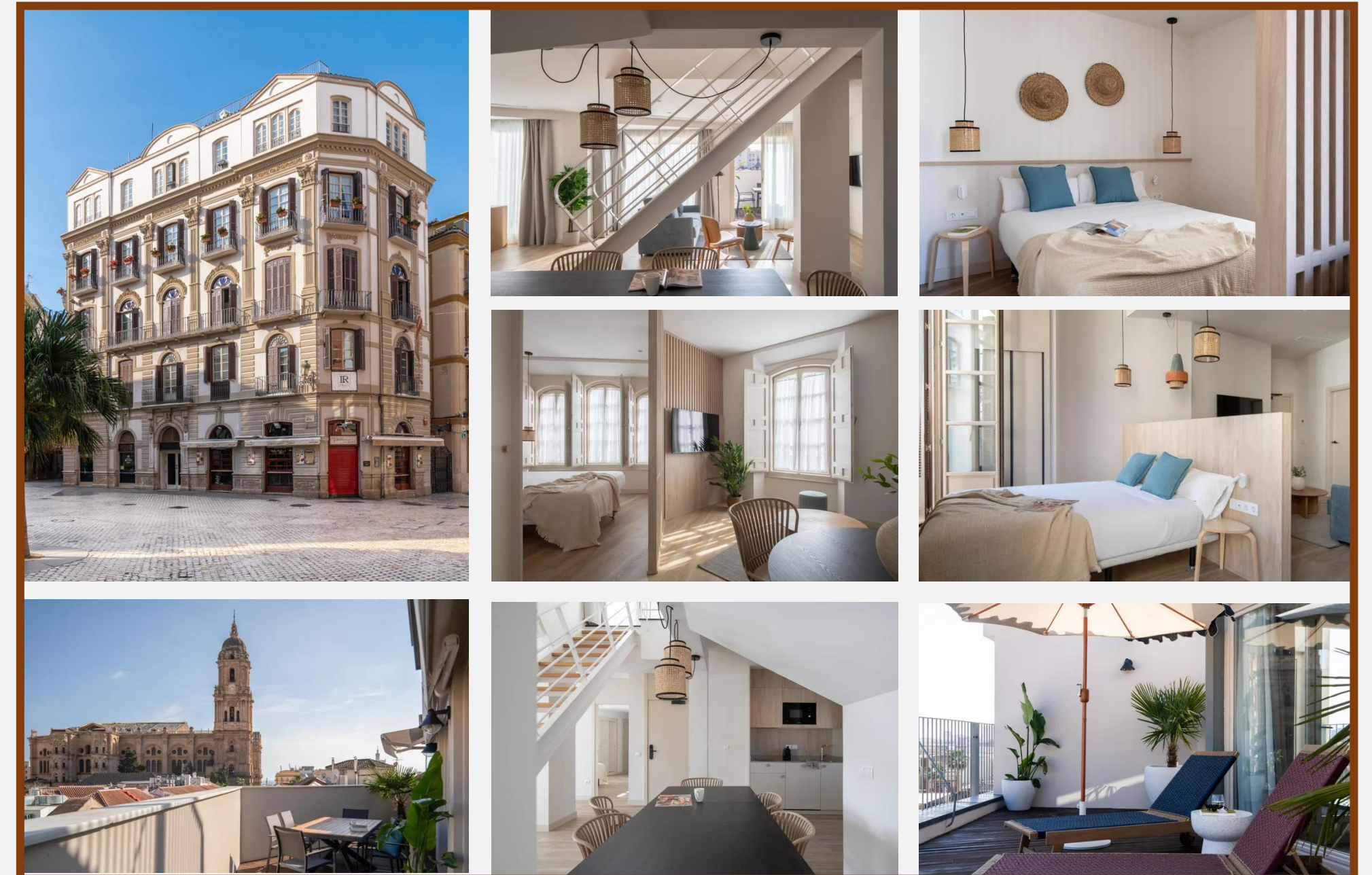
- |              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Location     | ▪ c/Albareda, 18           |
| # apartments | ▪ 47                       |
| Operator     | ▪ Líbere Hospitality Group |
| Opening date | ▪ February 2026            |



Pictures of current status

## Malaga Plaza del Siglo

- |              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Location     | ▪ c/Correo Viejo, 13       |
| # apartments | ▪ 23                       |
| Operator     | ▪ Líbere Hospitality Group |
| Opening date | ▪ April 2026               |



# Progress in asset developments: upcoming openings (1/2)

## Alicante

- Location: c/Gerona, 2
- # apartments: 61
- Operator: Líbere Hospitality Group
- Opening date: May 2026E



## Seville Triana

- Location: c/San Jacinto, 62
- # apartments: 54
- Operator: Líbere Hospitality Group
- Opening date: June 2026E



## Valencia

- Location: Avda. Oeste, 48
- # apartments: 144
- Operator: Líbere Hospitality Group
- Opening date: Q3 2026E



Pictures of current status

# Progress in asset developments: upcoming openings (2/2)

## Madrid Alcántara

Location	<ul style="list-style-type: none"> <li>c/Alcántara, 25</li> </ul>
# apartments	<ul style="list-style-type: none"> <li>90</li> </ul>
Operator	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aspasios – under a Marriott franchise, under the brand "Apartments by Marriott Bonvoy"</li> </ul>
Opening date	<ul style="list-style-type: none"> <li>Q2 2027E</li> </ul>

Renders of the final state



Pictures of current status



## Divestments under the portfolio rebalancing strategy

Typology	Asset	# units	Divestment status	Capital gain	Premium vs. GAV	Net yield <sup>(5)</sup>																												
Hostel	San Sebastián	27 <sup>(1)</sup>	✓	€1.4m	+11% <sup>(3)</sup>	4.6% <sup>(6)</sup>																												
	Cordoba	24 <sup>(1)</sup>	✓				Apartments	Bilbao La Vieja	9	✓	€0.4m	+2% <sup>(4)</sup>	5.9% <sup>(7)</sup>	Malaga Beatas	20	✓ <sup>(2)</sup>	€1.0m	+33% <sup>(4)</sup>	n.a.	Bilbao Museo	9	Ongoing	-	-	-	Madrid Almagro	17	Pending	-	-	-	<b>Total</b>		<b>106</b>
Apartments	Bilbao La Vieja	9	✓	€0.4m	+2% <sup>(4)</sup>	5.9% <sup>(7)</sup>																												
	Malaga Beatas	20	✓ <sup>(2)</sup>	€1.0m	+33% <sup>(4)</sup>	n.a.																												
	Bilbao Museo	9	Ongoing	-	-	-																												
	Madrid Almagro	17	Pending	-	-	-																												
	<b>Total</b>		<b>106</b>		<b>€2.8m</b>	<b>+15%</b>	<b>5 – 5.5%</b>																											

Within the framework of the portfolio rebalancing strategy, it has been decided to divest both hostels, with non-strategic activity for the Company, as well as smaller assets, having identified Bilbao La Vieja, Bilbao Museo, Málaga Beatas and Madrid Almagro

(1) Hostel rooms  
(2) The transaction is subject to the fulfilment of a precedent condition over the next few months  
(3) Calculated against 30<sup>th</sup> June 2025 GAV  
(4) Calculated against 31<sup>st</sup> December 2025 GAV  
(5) Buyer's implied net yield, calculated as the NOI/sale price  
(6) 2024 NOI  
(7) 2025 NOI

# The Company continues to identify attractive investment opportunities

## What are we looking for?



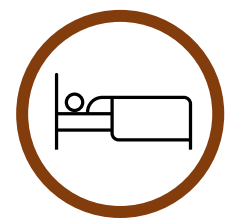
**City:** Tier 1 – Madrid or Barcelona



**Location:** centric, prime locations



**Property type:** complete building



**Assigned use:** tertiary lodging



**License:** Aparthotel/Tourist Apartment

## Case Study: recent Acquisition of an Asset in Madrid Chamartín



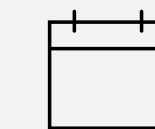
The asset

- **Location:** Chamartín neighborhood, Madrid
- **Area:** 1.829sqm



The investment

- **Objective:** complete refurbishment for rental
- **Initial investment (acquisition):** c.2% of the Company's portfolio valuation as of Dec. 31<sup>st</sup> 2025
- **Estimated return (NOI yield):** >7%



Calendar

- **Estimated opening date:** Q2 2028



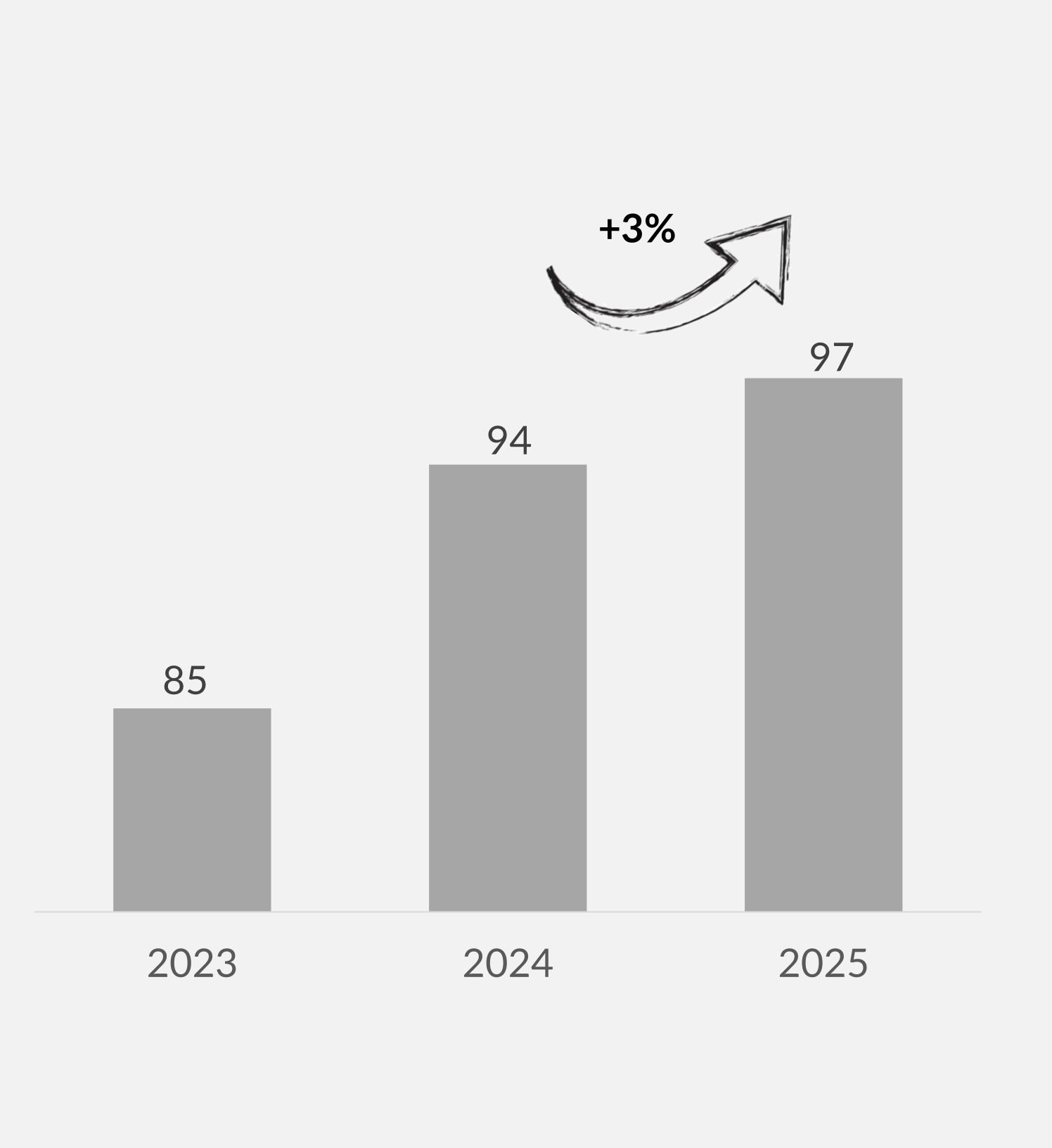
# 2025 financial year results presentation



# Tourism evolution in Spain

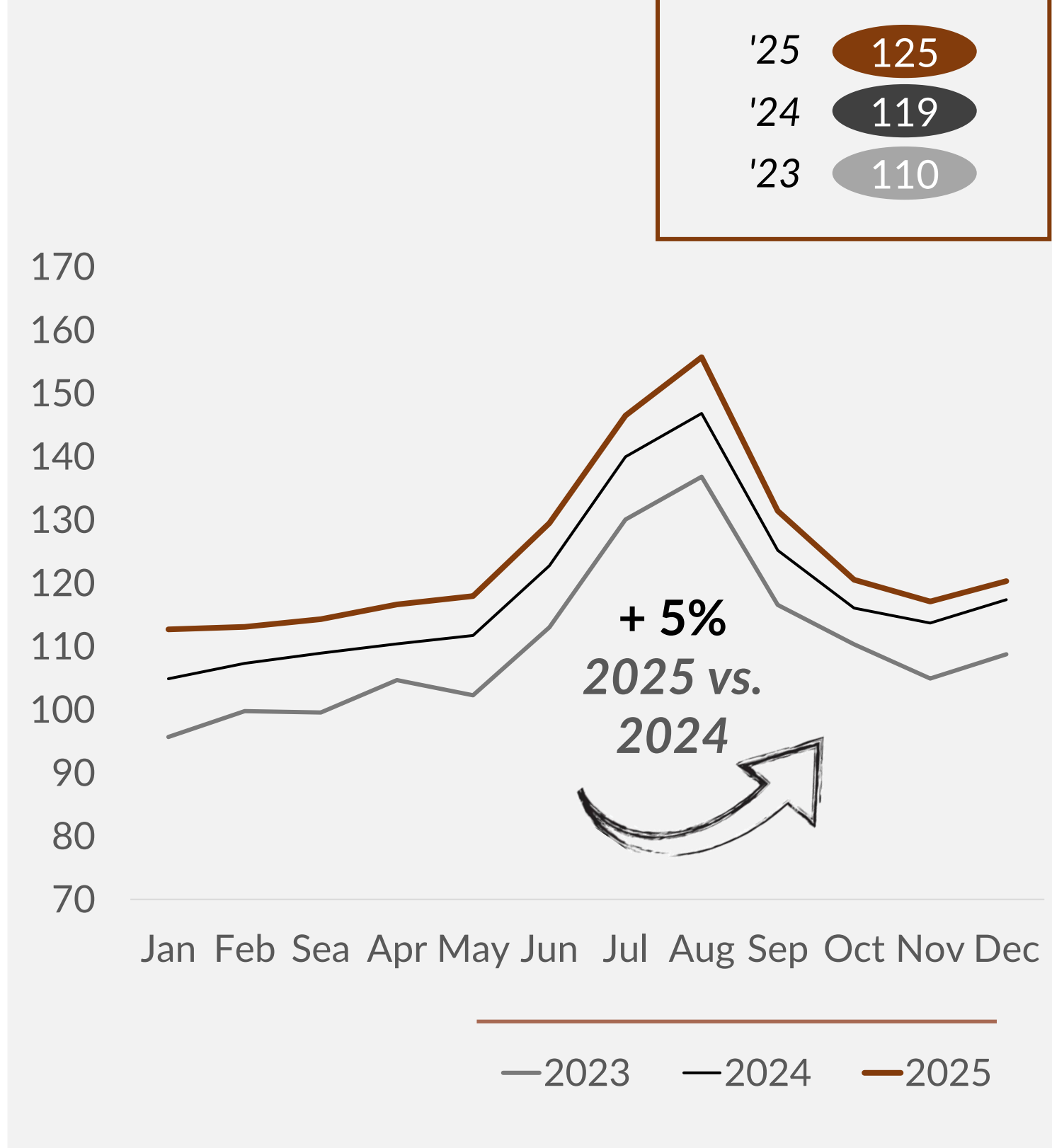
Spain almost reached 100 million international tourists in 2025...

Evolution # of tourists in Spain – border movements (# million; 2023-2025)



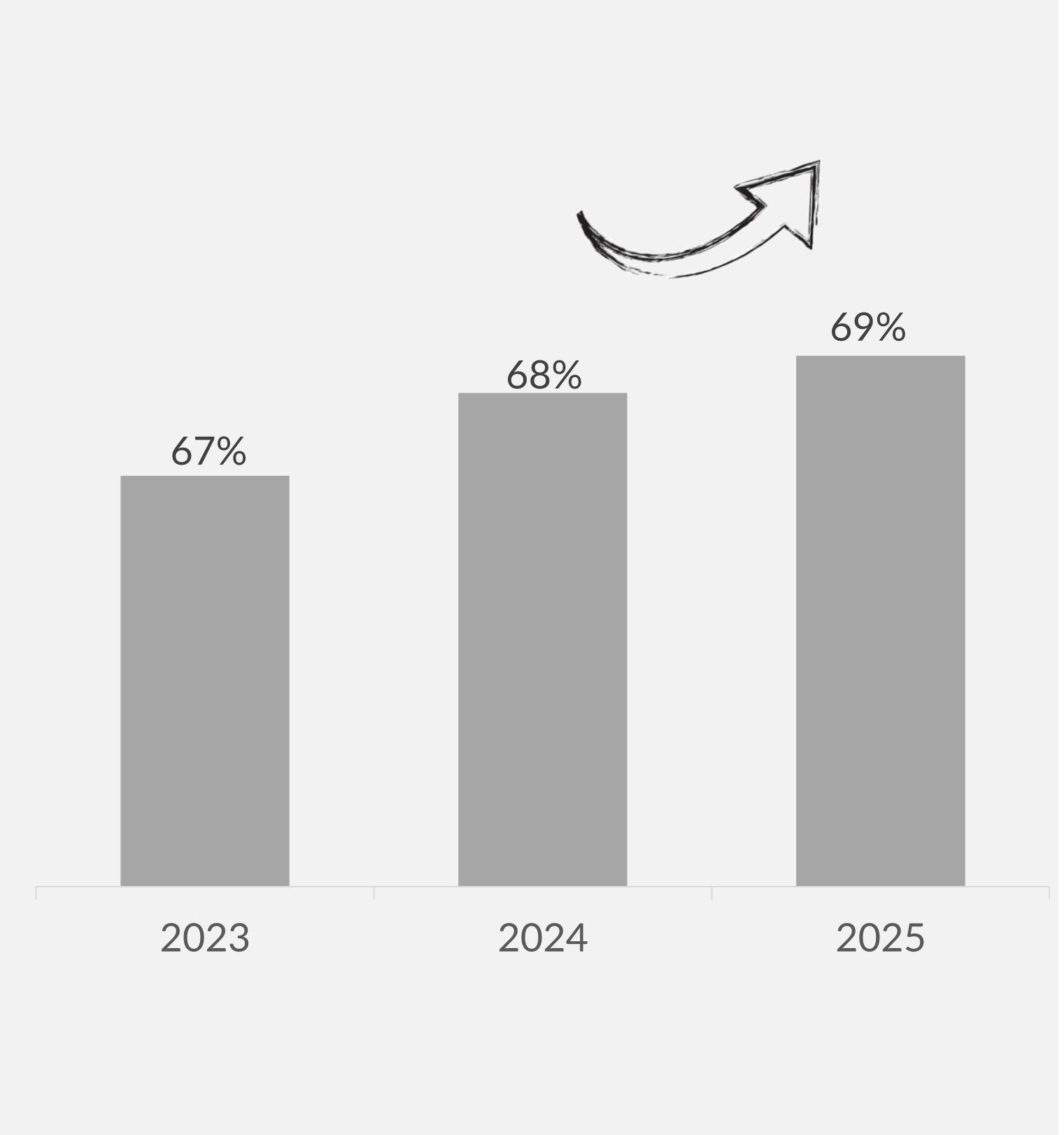
... which has translated into +5% tariff increases...

Average ADR evolution in Spain (€; 2023-2025)

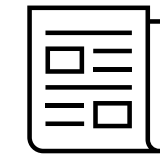


... and into c.70% occupancy levels

Hotel occupancy evolution<sup>(1)</sup> in Spain (%; 2023-2025)



# As we anticipated, a strategy has been activated to control non-regulated tourist apartments, which is leading to a reduction in the irregular supply



Press releases

**NRUA<sup>(1)</sup>:** New Unique Lease Register, mandatory for tourist apartments advertised online

**21%**

registration applications revoked over total

**>100k**

advertisements of tourist rentals removed from platforms since 2025 due to lack of registration number

## Hoy entra en vigor el registro obligatorio para viviendas de uso turístico en España

ALQUILER >

**E Vivienda obliga a retirar más de 100.000 anuncios de alquileres turísticos por incumplir la normativa desde 2025**

TURISMO

La Justicia obligará a Airbnb a pagar la multa de 64 millones por los anuncios ilegales

**Una de cada cinco viviendas de alquiler de corta estancia se quedan sin el código obligatorio**

Los registradores hacen balance de los primeros meses del número de registro único de alquiler (NRUA), obligatorio para alquileres turísticos, temporales y de habitaciones

# Tariff increases of +8%, and average occupancy rate of 86%

Average 2025 ADR <sup>(1)</sup>	c.€129 (+c.8% LfL vs. 2024)
Average 2025 occupancy	c.86% (+c.2pp LfL vs. 2024)
Average 2025 GOP Margin <sup>(2)</sup>	c.60% (-c.1pp LfL vs. 2024)

## Comment

- Demand remains solid with increases in both rates and occupancy
- Average occupancy of c.86%
- The operating margin remains at levels of 60%, well above the industry, but in 2025 it has been affected mainly by increases in personnel costs as a result of the updates of agreements

Source: Libere

Note: The average increases compared to 2024 have been calculated as the weighted increase based on the number of apartments in each asset; The increases are "like for like", they have been calculated by eliminating the values corresponding to assets that were not in operation in 2024

Note: Excludes data for the 2 divested hostels in 2025

(1) Average Daily Rate

(2) Gross Operating Profit

# Financial results during the year 2025 – main metrics

IFRS (pre-amortization) 2025 vs. 2024<sup>(1)</sup>

	Unit	2025	2024	Var. vs. 2024
% of portfolio generating income	%	53%	43%	
<b>Total income</b>	€'000	<b>9,833</b>	<b>7,587</b>	<b>+30%</b>
<b>EBITDA</b>	€'000	<b>6,553</b>	<b>4,798</b>	<b>+37%</b>
% EBITDA margin	%	67%	63%	+4pbs
<b>Pre-revaluation net profit</b>	€'000	<b>4,783</b>	<b>3,334</b>	<b>+43%</b>
PPS (net profit/share)	€	0.31	0.23	
<b>Net profit</b>	€'000	<b>44,581</b>	<b>11,966</b>	<b>+273%</b>
<b>FFO</b> <sup>(2)</sup>	€'000	<b>5,021</b>	<b>3,740</b>	<b>+34%</b>
FFO/share	€	0.32	0.25	
Net yield on cost (assets)	%	7.4%	6.5%	+0.9pbs
FFO yield (assets)	%	12.0%	10.0%	+2.0pbs
FFO yield (company) <sup>(3)</sup>	%	2.9%	2.3%	+0.6pbs

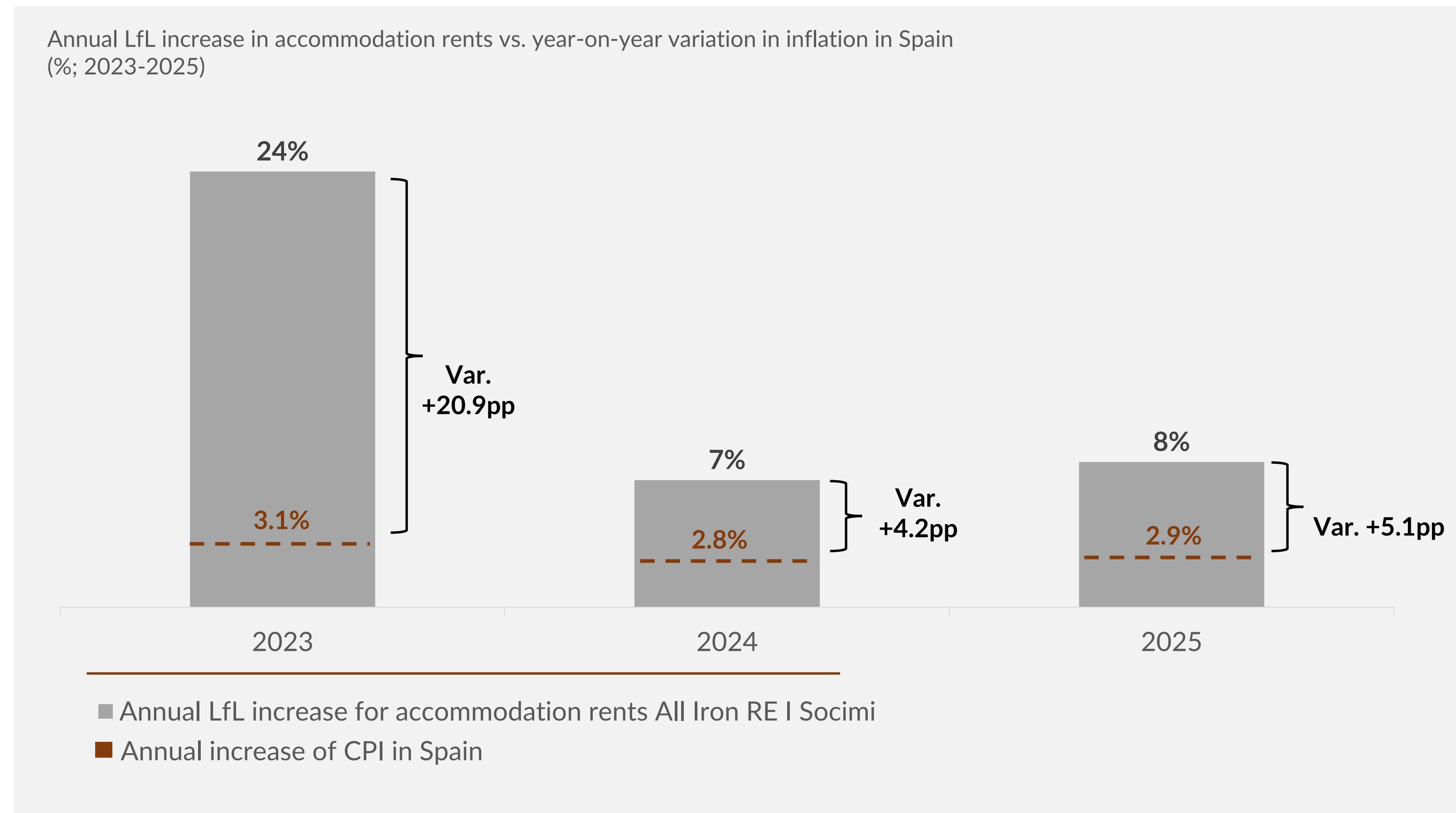
## Comment

- **Income:** contribution of accommodation rents from operating assets and rents from other uses
  - Income increase of +30% vs. 2024, thanks to the improvement in activity together with the year-round contribution of the Bilbao Ledesma asset and the incorporation of the Barcelona Capri property into the portfolio in February 2025
  - Income from accommodation rentals: +8% LfL increase vs. 2024
- **EBITDA:** +37% vs. 2024, mainly thanks to higher revenue contribution
- **Profit before tax excluding revaluation:** €4.8million, +43% vs. 2024
- **FFO:** positive c.€5m, +34% vs. 2024. FFO/share stood at €32 cts/share
- **Profitability:**
  - Unlevered return on assets stands at 7.4%
  - FFO yield on assets stands at c.12%

With only c.53% of the portfolio contributing to accommodation rents, the company has generated a pre-revaluation net profit of €4.8m

# Income from accommodation rents grows organically at a faster rate than inflation in Spain, reflecting the good business performance

## Accommodation income in All Iron RE I Socimi vs. inflation in Spain

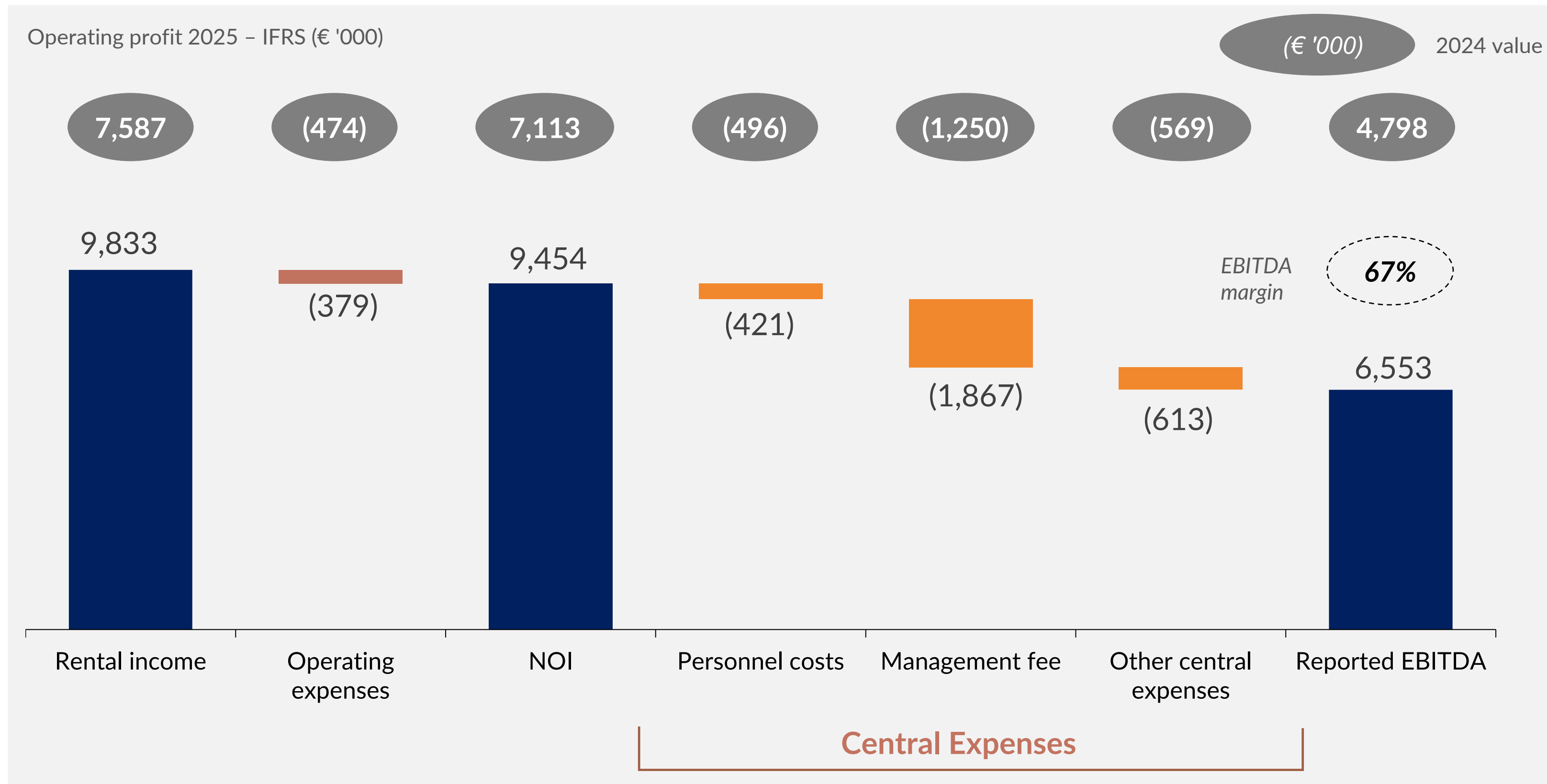


## Comment

- All Iron RE I Socimi continues to grow at levels well above inflation and the sector
- The growth is explained both by a portfolio in the *ramp-up* phase, as well as by a business model that is undergoing a strong growth and successful execution of the strategy
- This above-market growth is combined with cost containment, resulting in high returns

# EBITDA reached €6.6m, increasing by 37%

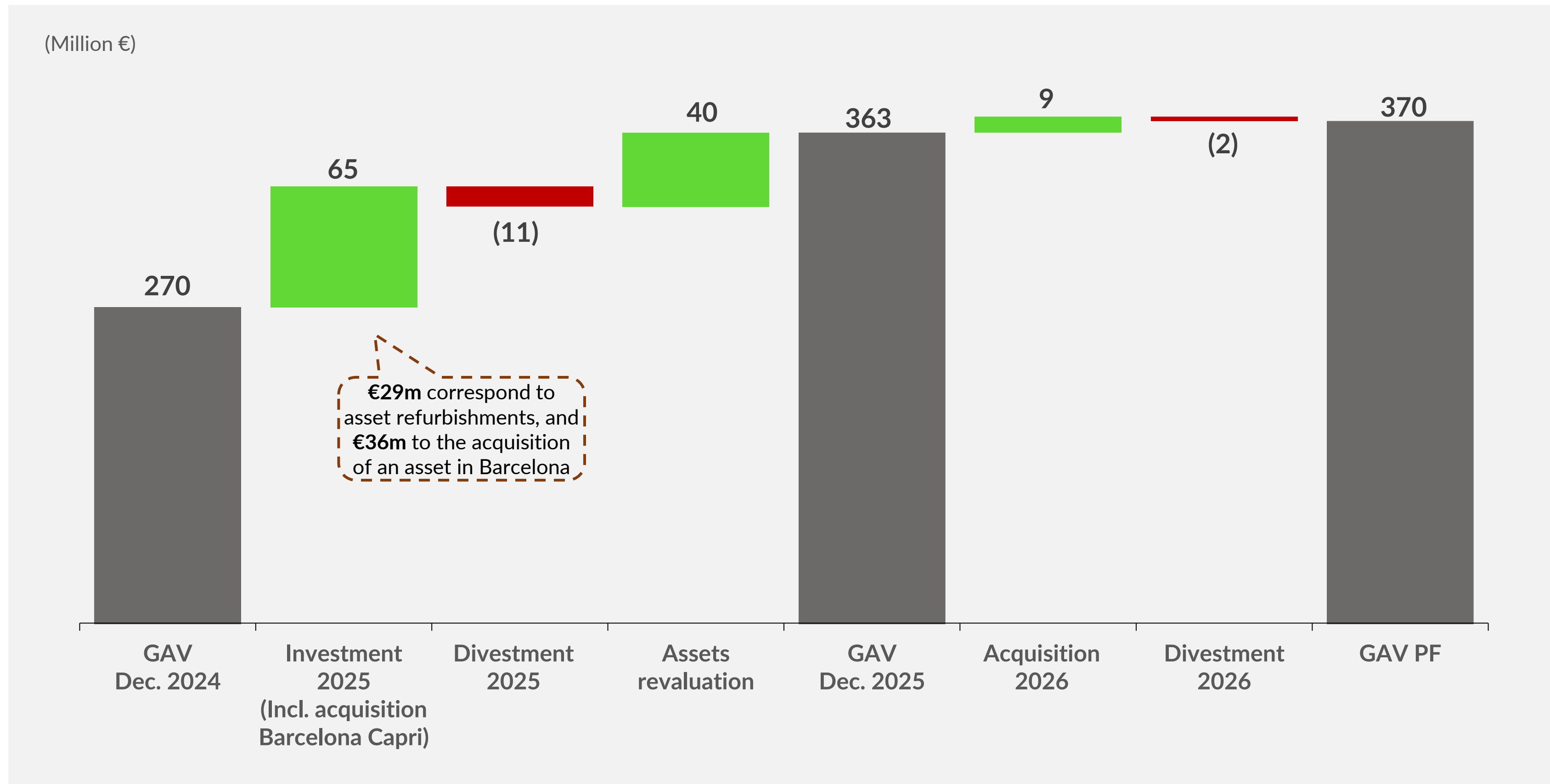
Operating and central expenses remain stable in 2025 – 2025 vs. 2024



- **Operating expenses:** €379k (20%) reduction vs. 2024, includes:
  - **IBI:** €202k – Stable expense due to the fact that the re-invoicing of the IBI of Barcelona Capri for the pro-rata of the year has not been received
  - **Other operating expenses (Insurance, maintenance and housing associations):** €177k – Reduction vs. 2024 due to reclassification of IAE to central expenses
- **Central expenses:** €2,315k (+5% vs. 2023), includes:
  - **Management fee:** Increase of c.€617k derived from the capital increase and the revaluation of NAV
  - **Personnel costs**
  - **Expenses associated with listed companies:** Reduction of €46k, mainly associated with savings in the contracting of professional services

# With an asset portfolio of €363 million, the net value per share amounts to €16.7 million

## GAV variation during 2025

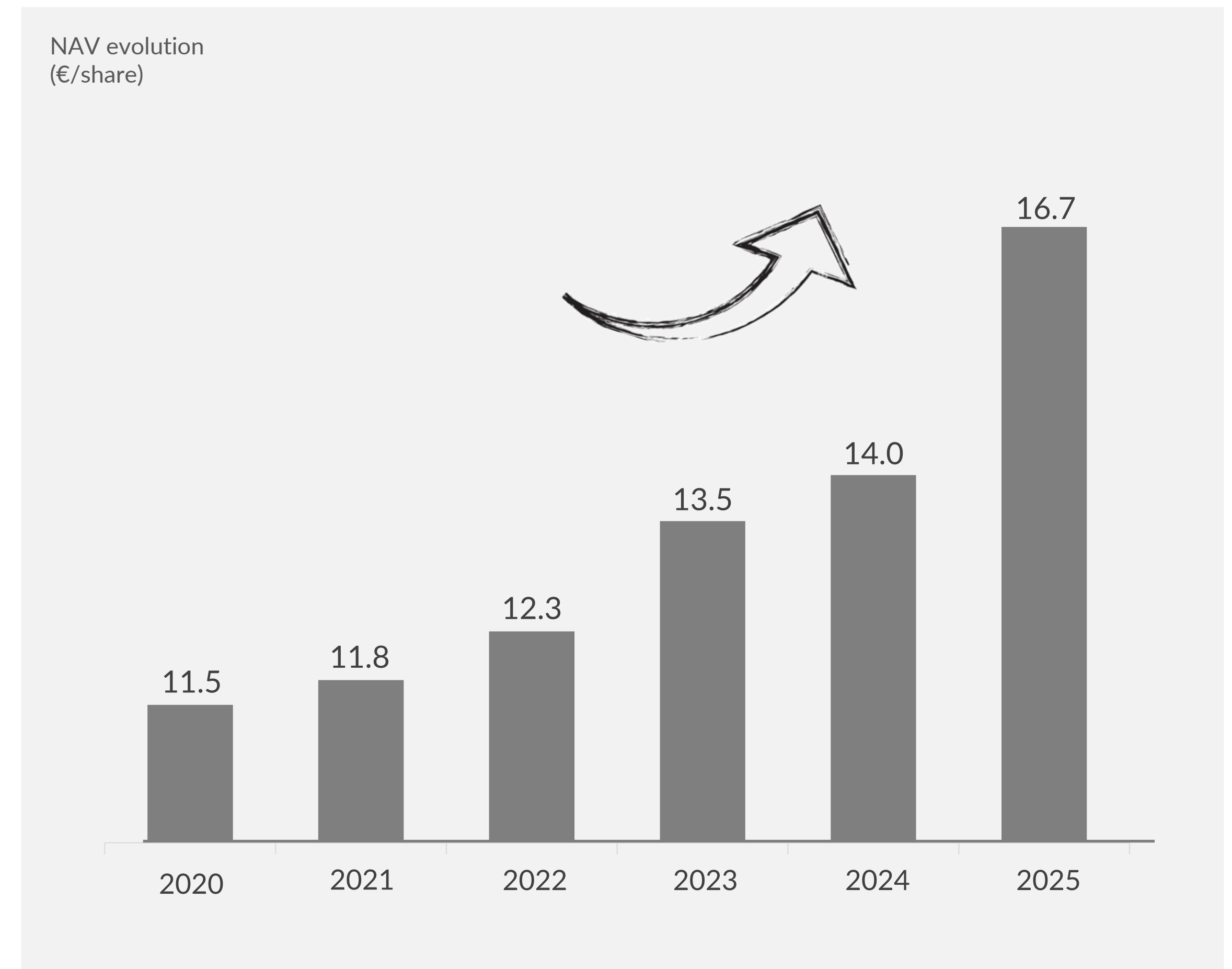
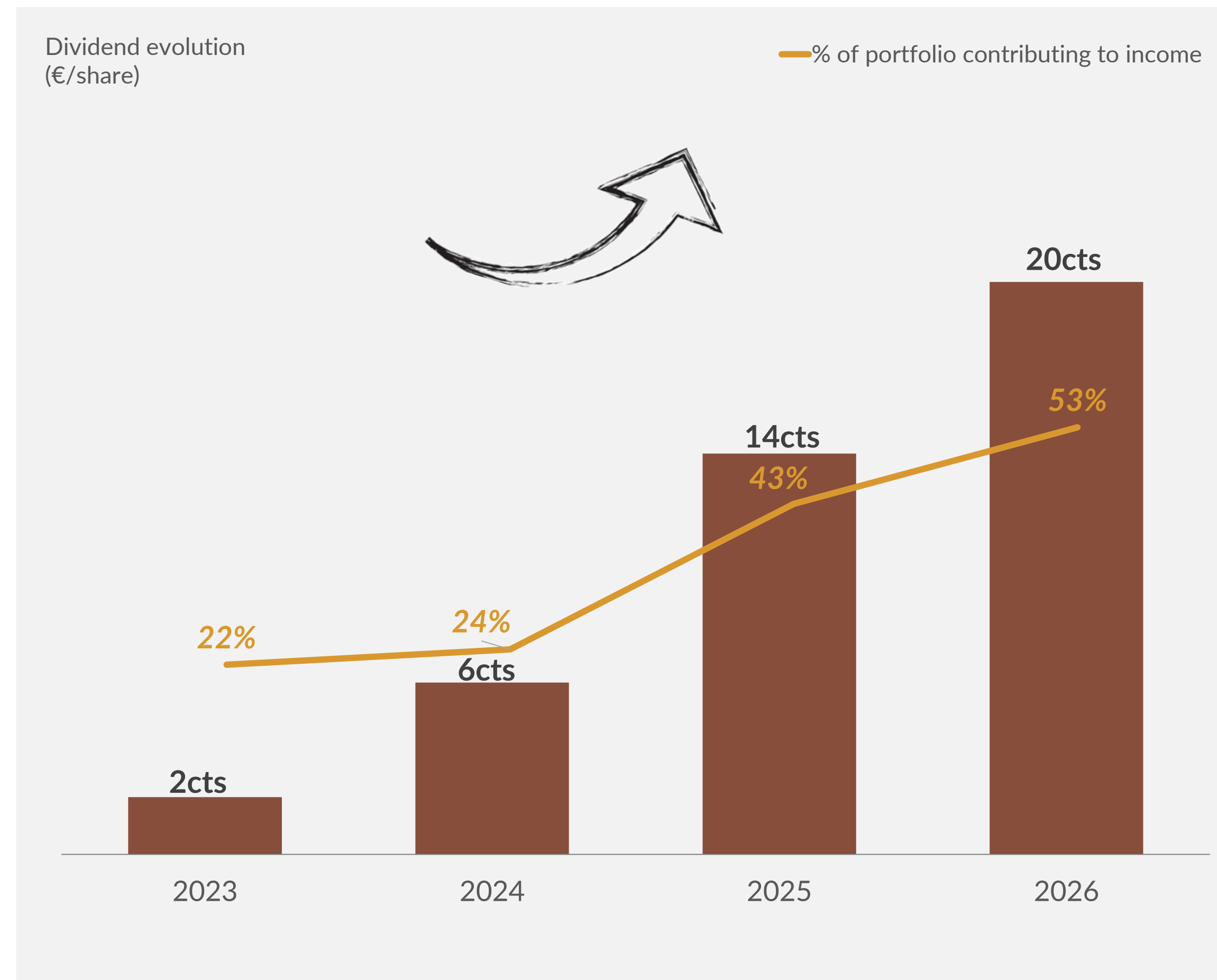


- Average portfolio **WACC: 7.7%**
- EPRA “Topped-up” Net Yield: **5.1%**

# Shareholder returns

A dividend distribution of €20cts/share will be proposed to the General Shareholders' Meeting in July 2026

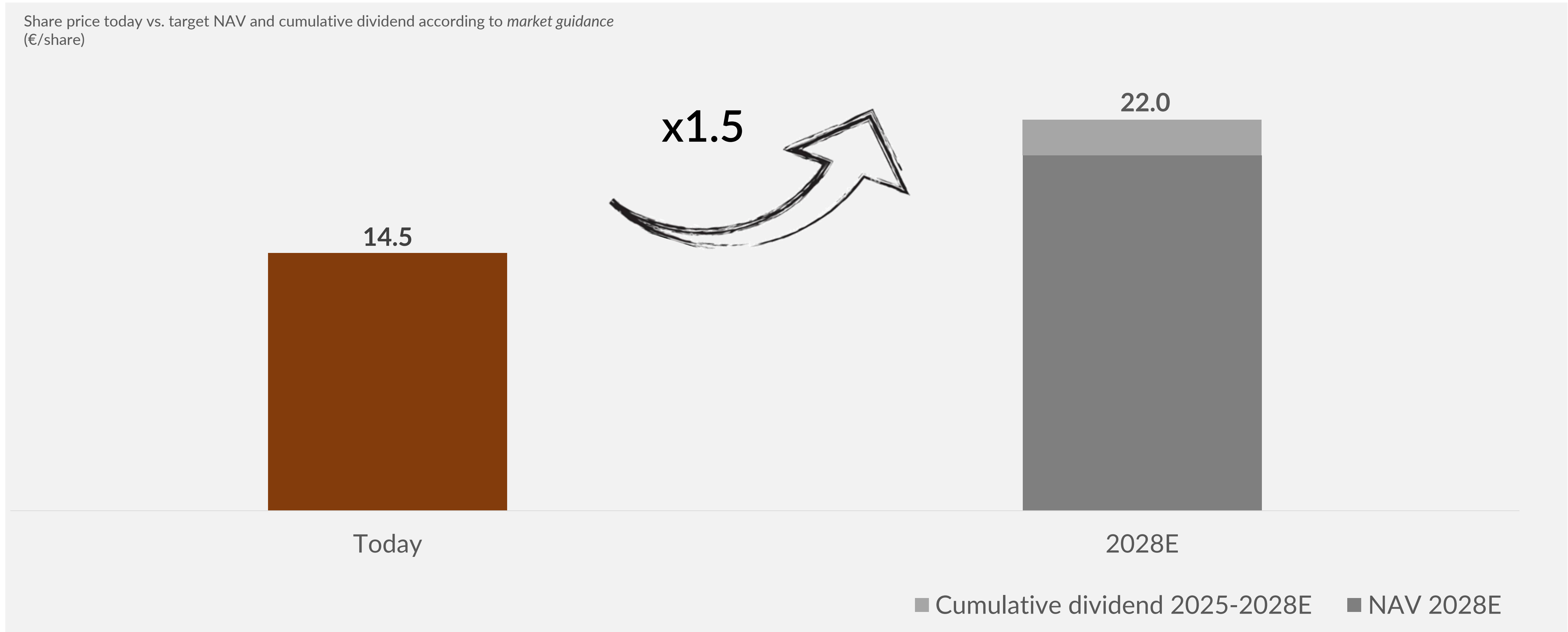
## NAV evolution



# According to the *market guidance* communicated by the company, forecasts suggest that investing today could mean multiplying investment by x1.5 times in 2 years

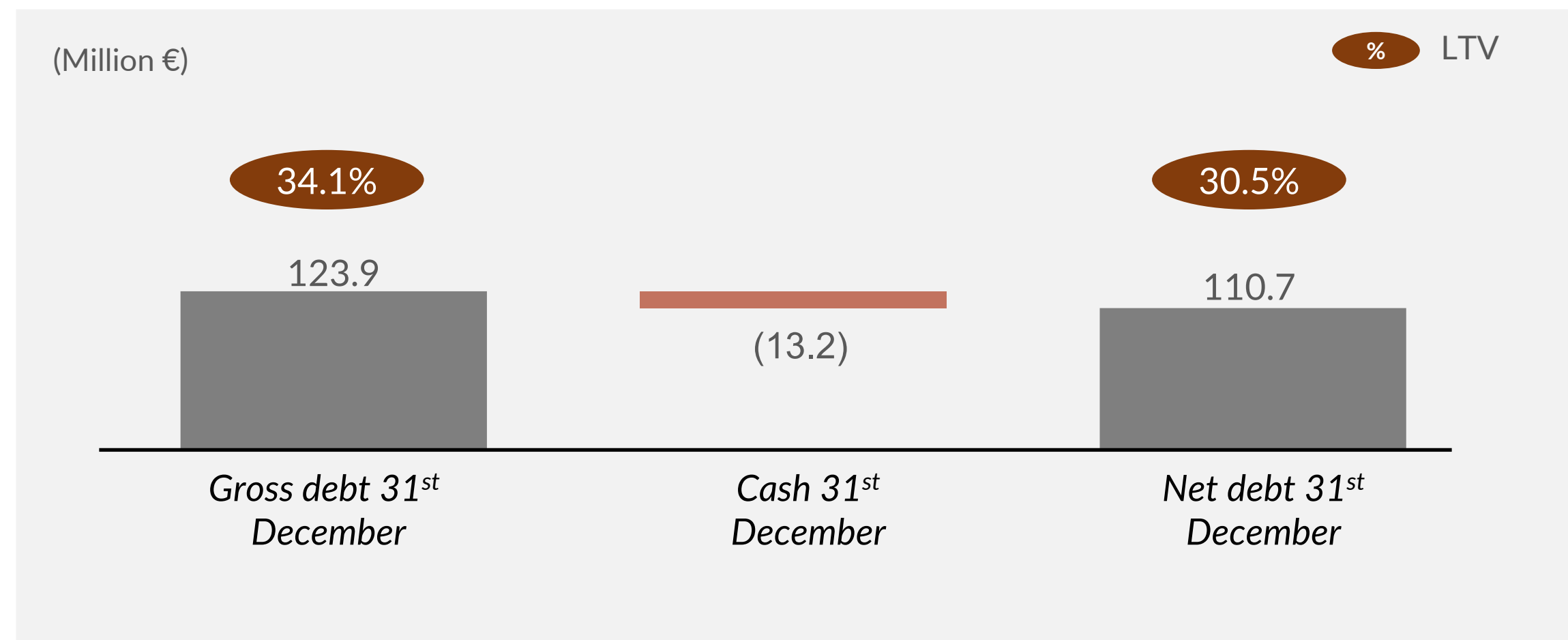


Share price today vs. target NAV and cumulative dividend according to *market guidance*

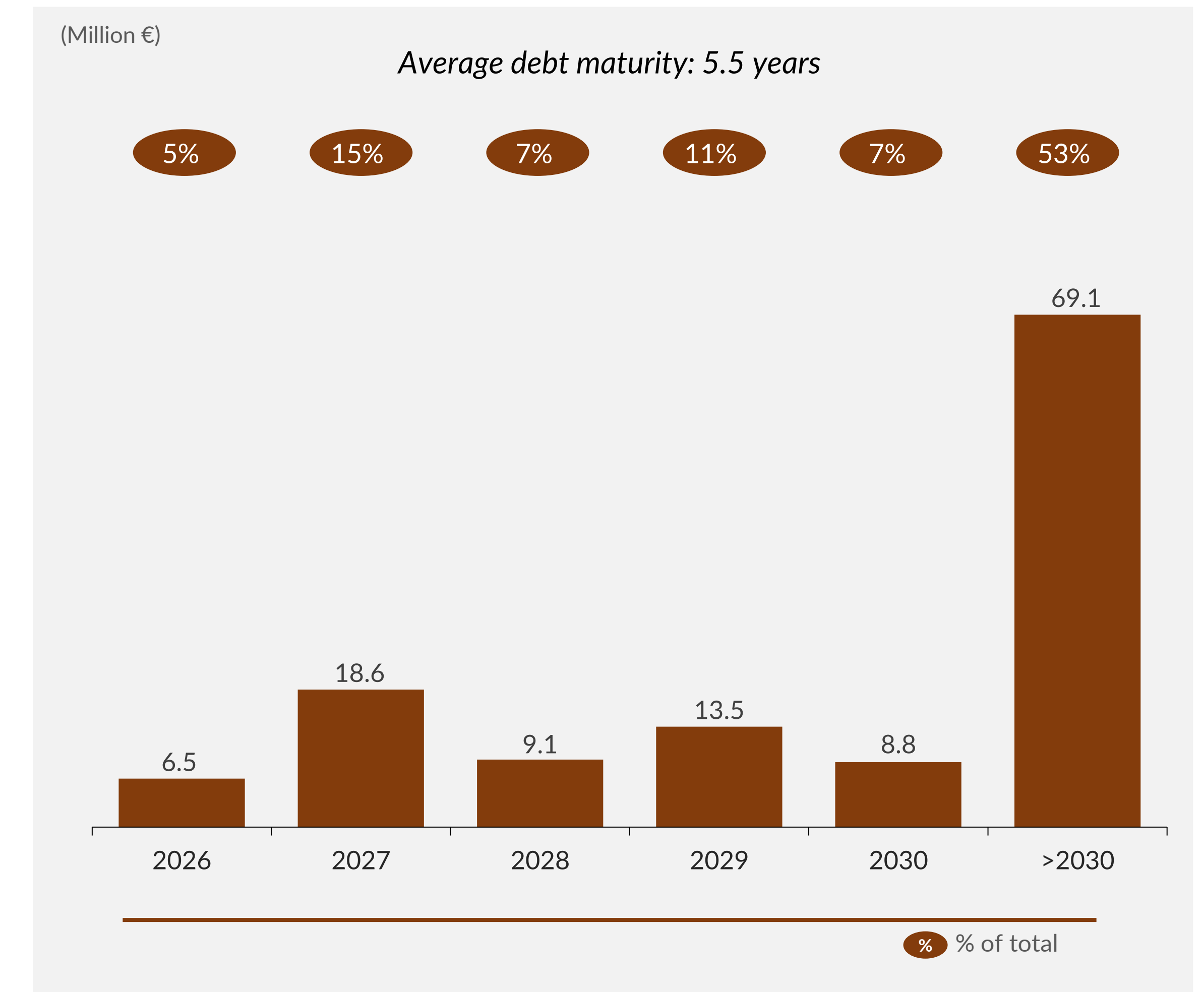


# Level of indebtedness as of 31<sup>st</sup> December 2025

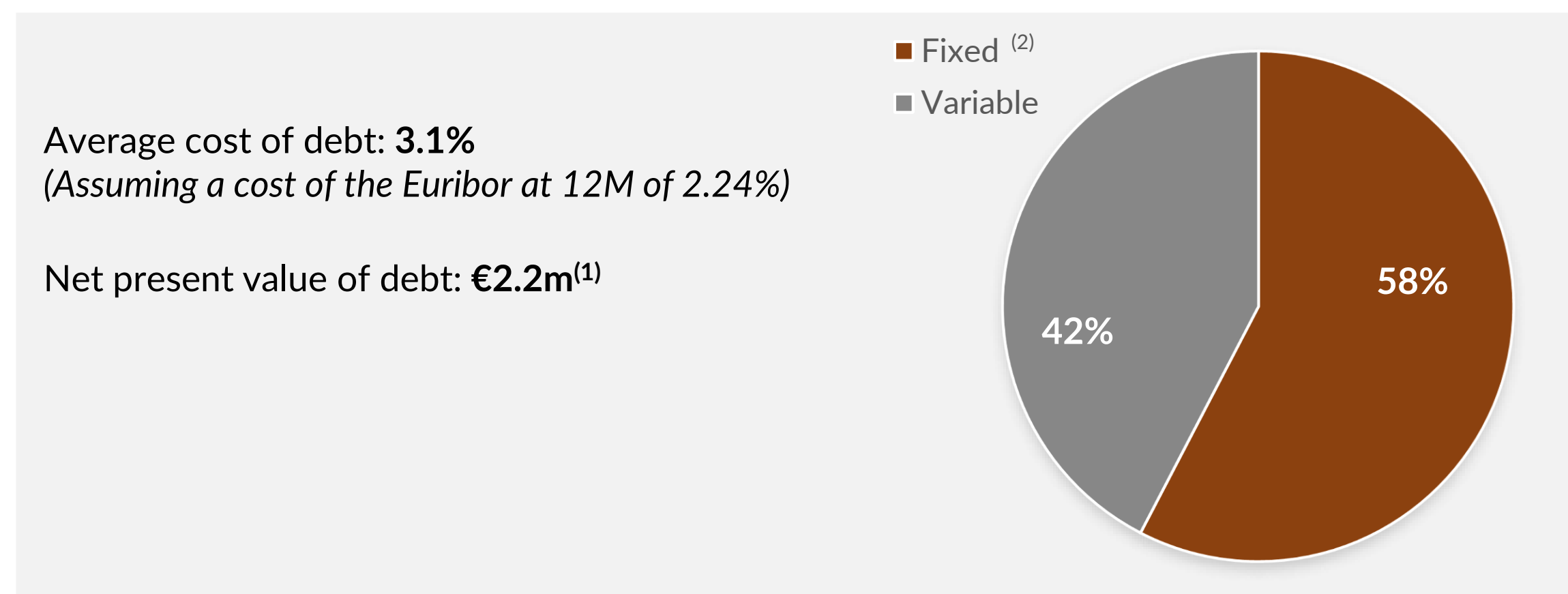
## Debt position as of 31<sup>st</sup> December 2025<sup>(3)</sup>



## Repayment scheme



## Cost of Debt<sup>(1)</sup>



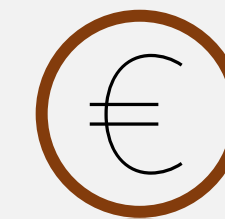
# The Company recently announced the signing of a €200m financing agreement to strengthen its capital structure for the upcoming 5 years and drive growth

## Syndicated financing

- All Iron RE I Socimi recently announced the signing of a syndicated financing agreement for the amount of €200m
- This financing allows maturity to be extended until 2031 without having to face repayments during the life of the loan, strengthening solvency and liquidity in the long term despite the current geopolitical environment
- In addition, this transaction provides additional investment capacity to undertake new acquisitions amounting to €100m
- Financing entities that have taken part in the operation:



## Main terms of financing



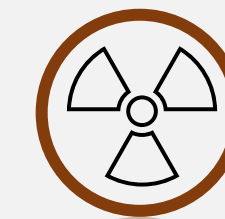
**Amount:** €200 million



**Maturity and amortization system:** total amortization in 5 years, on April 16, 2031



**Interest rate:** 3-month Euribor plus a spread of 1.6%-1.9%, calculated based on the level of indebtedness (LTV)

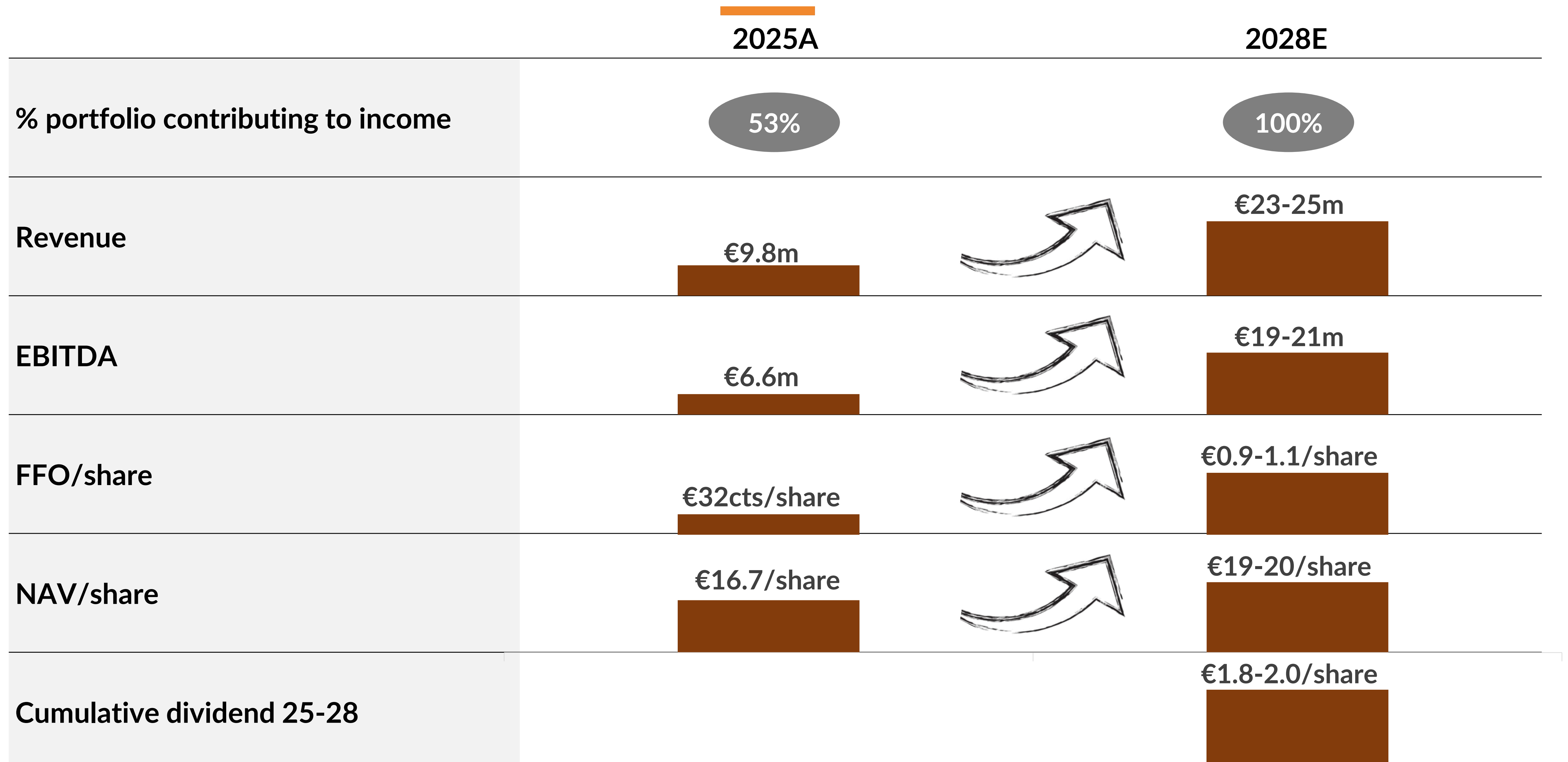


**Guarantees:** mortgage guarantee on the company's financed assets



**Sustainability:** Financing is partially green

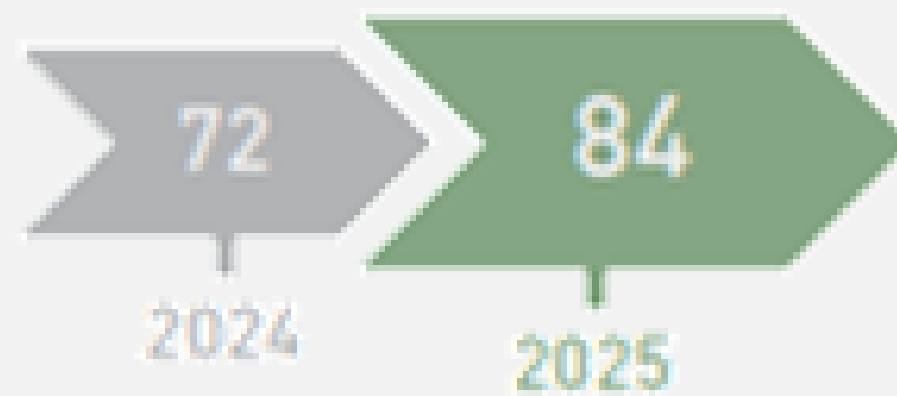
# We continue making progress in line with the objectives estimated for the 2028 financial year, as announced last year



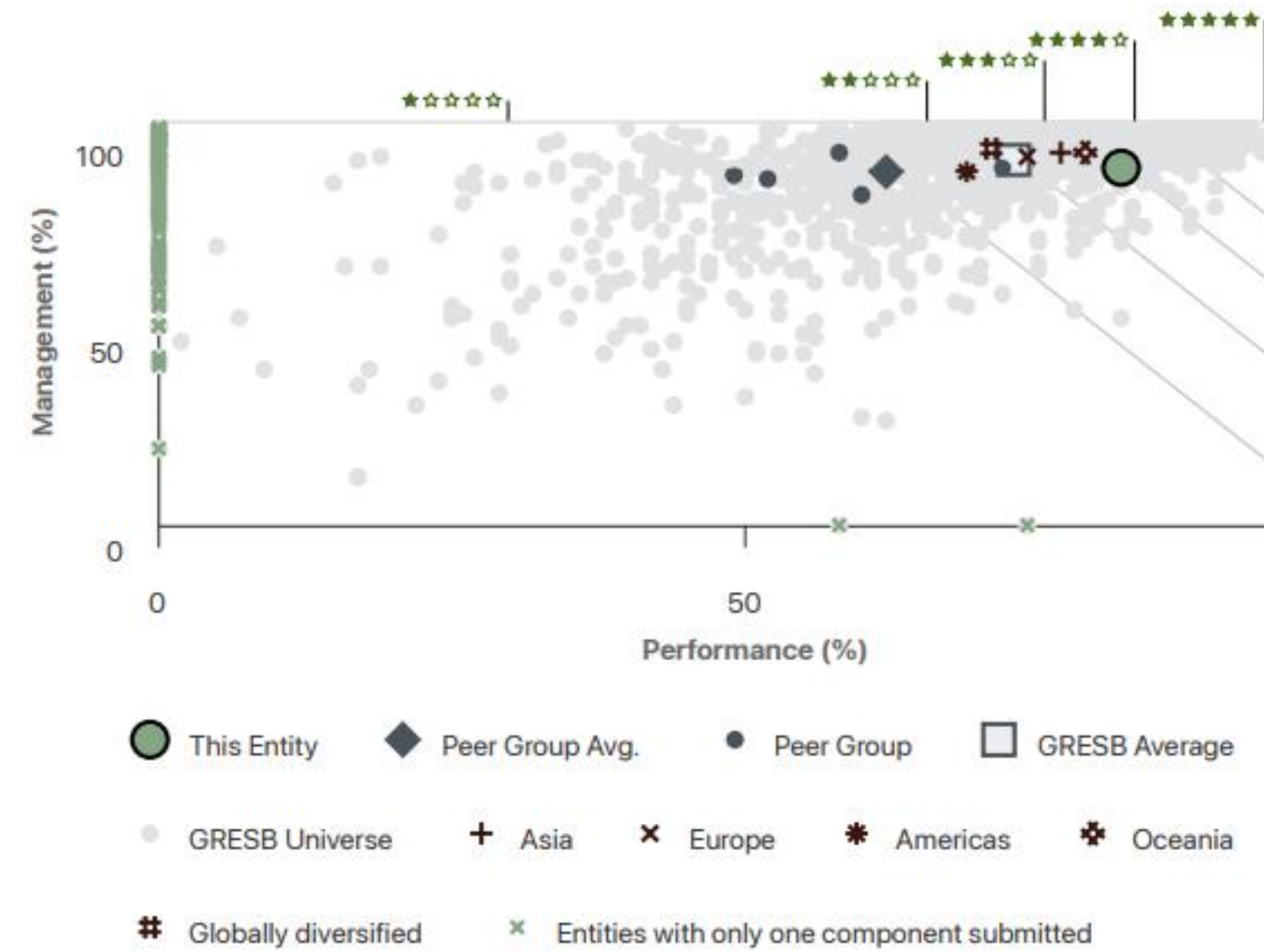
# All Iron's ESG strategy is backed up by the European agency GRESB, having obtained a score of 84/100 in its second year of participation



## GRESB benchmark 2025

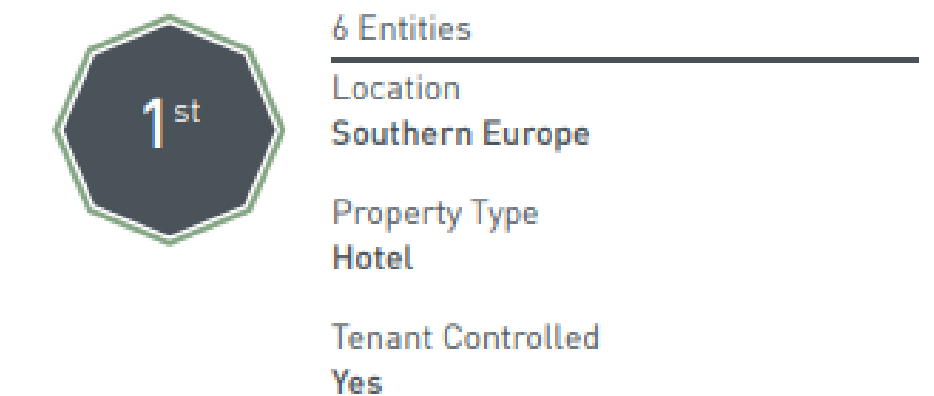


- The agency has awarded **All Iron RE I Socimi** an **overall score of 84/100** in its second year of participation
  - (E) In environmental matters, we are better positioned than the industry average and ahead of our peers
  - (S) In social matters, we are in line with the industry and ahead of our 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

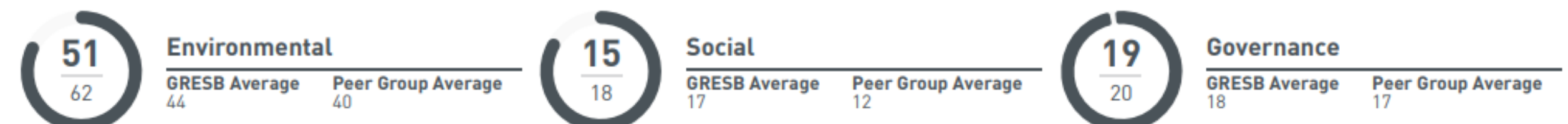


## Peer Group Ranking

### Predefined Peer Group Ranking



## GRESB Score Breakdown



# Key highlights

---

Leading portfolio with €363m in value (+34% vs. December 2024)

Portfolio with a high degree of maturity, with c.80% in operation by Q3 2026

Successful asset rotation strategy, having divested c.€18m to date at an average net yield of 5-5.5%

Excellent operating results: ADR increases of +8% *LfL*, average occupancy levels of 86% and average operating margin of 60%

Strong growth in All Iron RE I Socimi's financial results: Revenues grew by 30%, EBITDA by 37% and FFO by 34%

€200m syndicated financing to shield the Company's capital structure and drive its growth, starting with the recent acquisition of an asset with an estimated return of c.7% that reinforces the portfolio's positioning in Madrid

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