

A BME GROWTH

Madrid, 26 de mayo 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

El próximo 27 de mayo de 2026, la Sociedad participará en el Foro MedCap 2026 organizado por BME (www.foromedcap.es)

Se adjunta la presentación corporativa de la Sociedad preparada al efecto.

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.



ALL IRON

R E I S O C I M I

La plataforma líder de alojamiento urbano alternativo

Mayo 2026

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

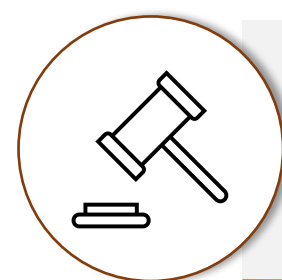
Tesis original (2019)



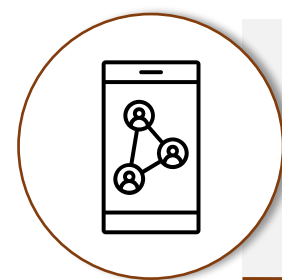
▪ GAV €16m⁽¹⁾



▪ Activos no profesionales



▪ Amenaza regulatoria sobre los activos de “Airbnb”



▪ Tecnología como herramienta para mejorar procesos



▪ Potencial de altas rentabilidades

Hoy (2025)

▪ GAV €363m⁽²⁾

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

▪ Medidas contra Airbnb implementadas (NY, Barcelona)

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

▪ Net yield >7%

El futuro



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

▪ Reducción de oferta y subidas de precios

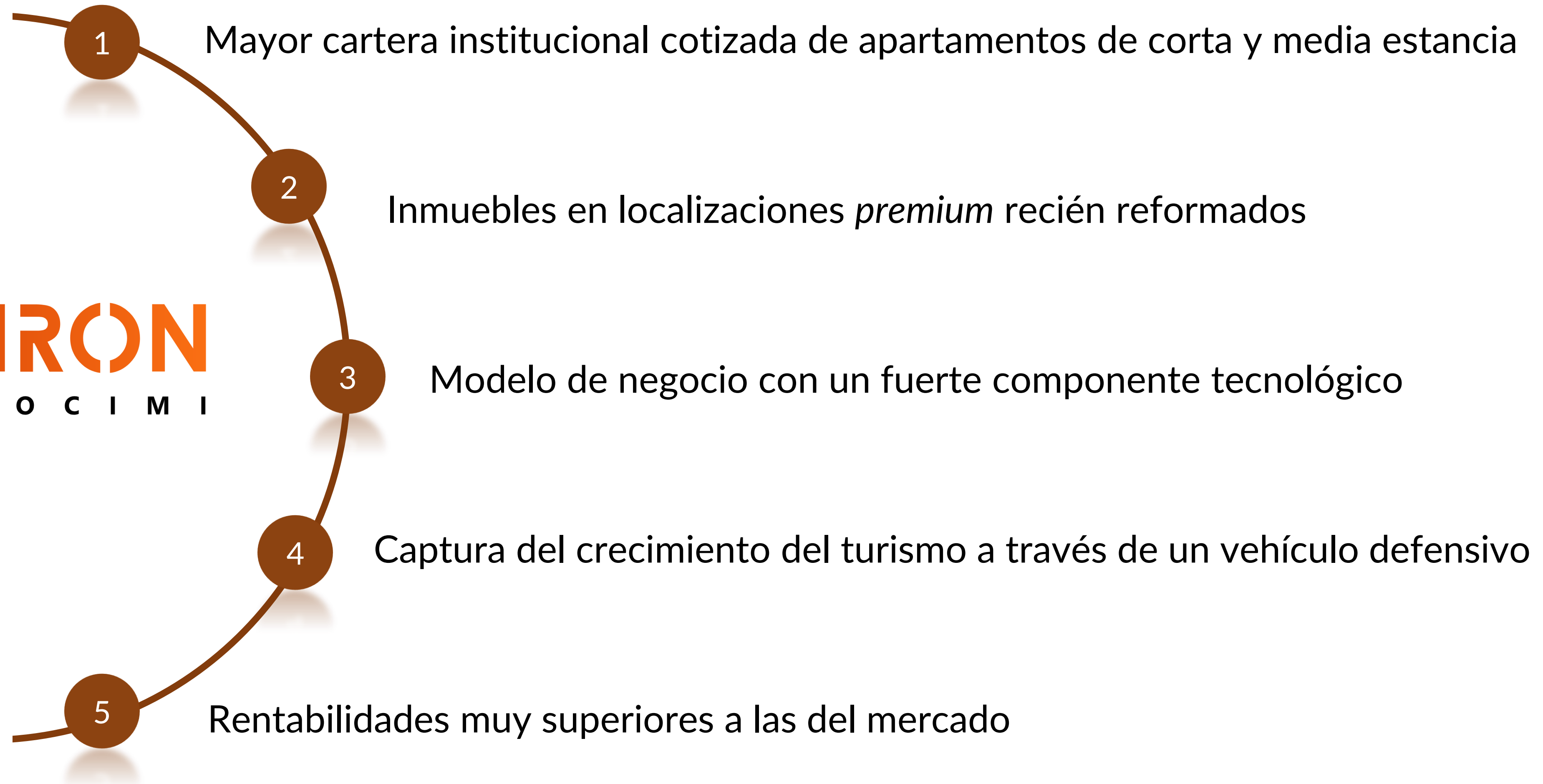
▪ La tecnología se convierte en la norma como parte del servicio

All Iron RE I Socimi

Inversión en All Iron RE I Socimi



Los pilares del proyecto



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

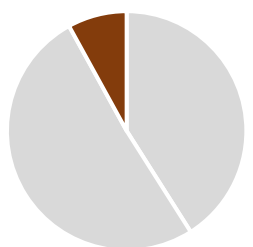
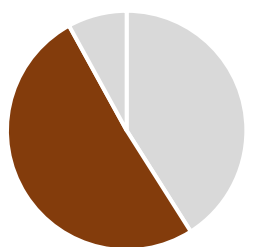
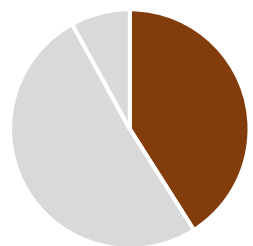


	30-40 m2/ud (1 dormitorio – principal modalidad)	80-90 ⁽¹⁾ m2/ud
Configuración de los apartamentos		
Tipología de propiedad sobre inmueble	✓ Edificio completo	✗ Unidades sueltas en edificios multipropiedad
Uso asignado	✓ Terciario hospedaje	✗ Residencial
Licencia	✓ Aparthotel/Apartamentos turísticos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

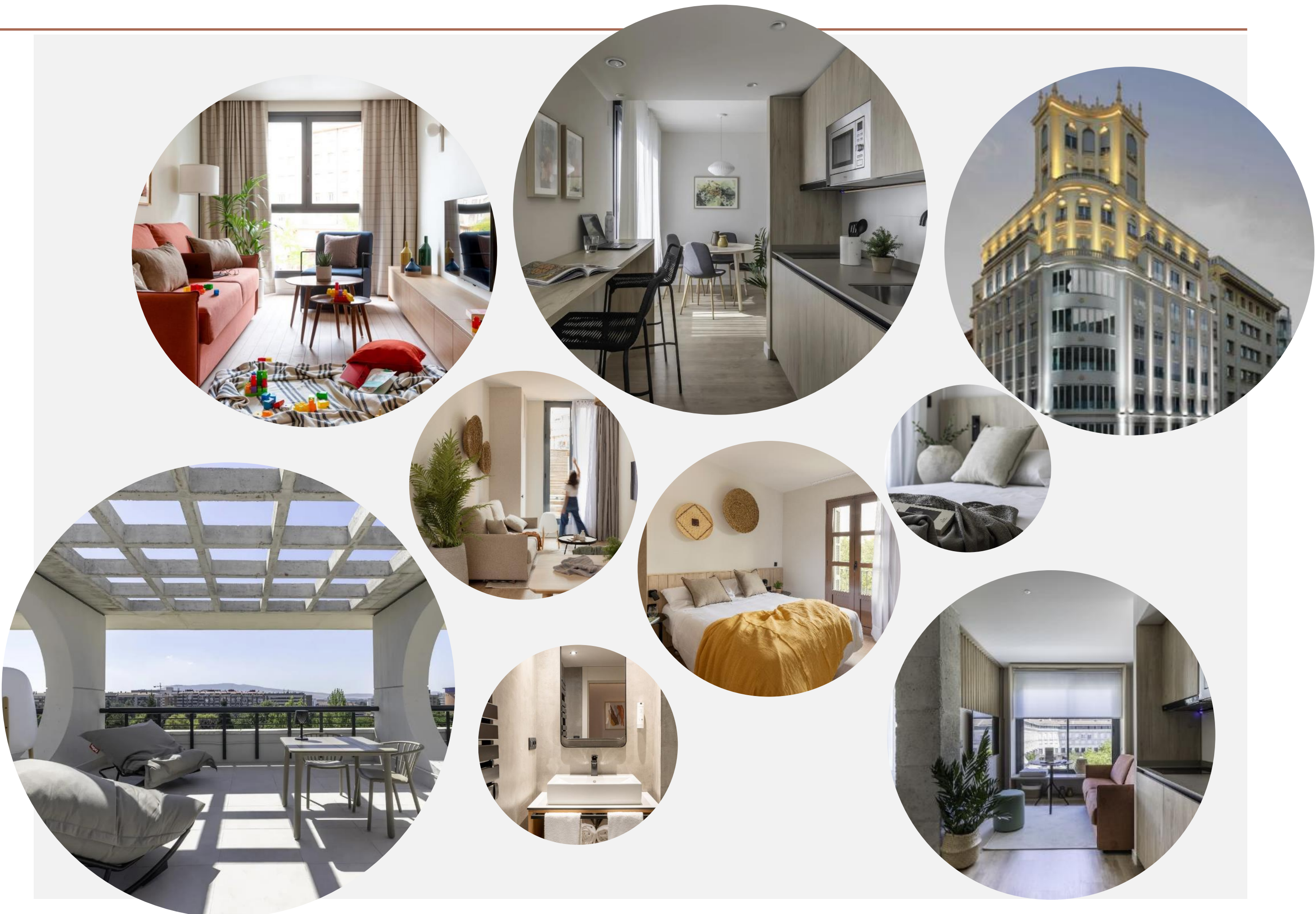
El mayor control regulatorio sobre la VUT genera escasez de producto y requiere de un reemplazo por parte de una oferta profesionalizada

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

Activos tipo de All Iron RE I Socimi

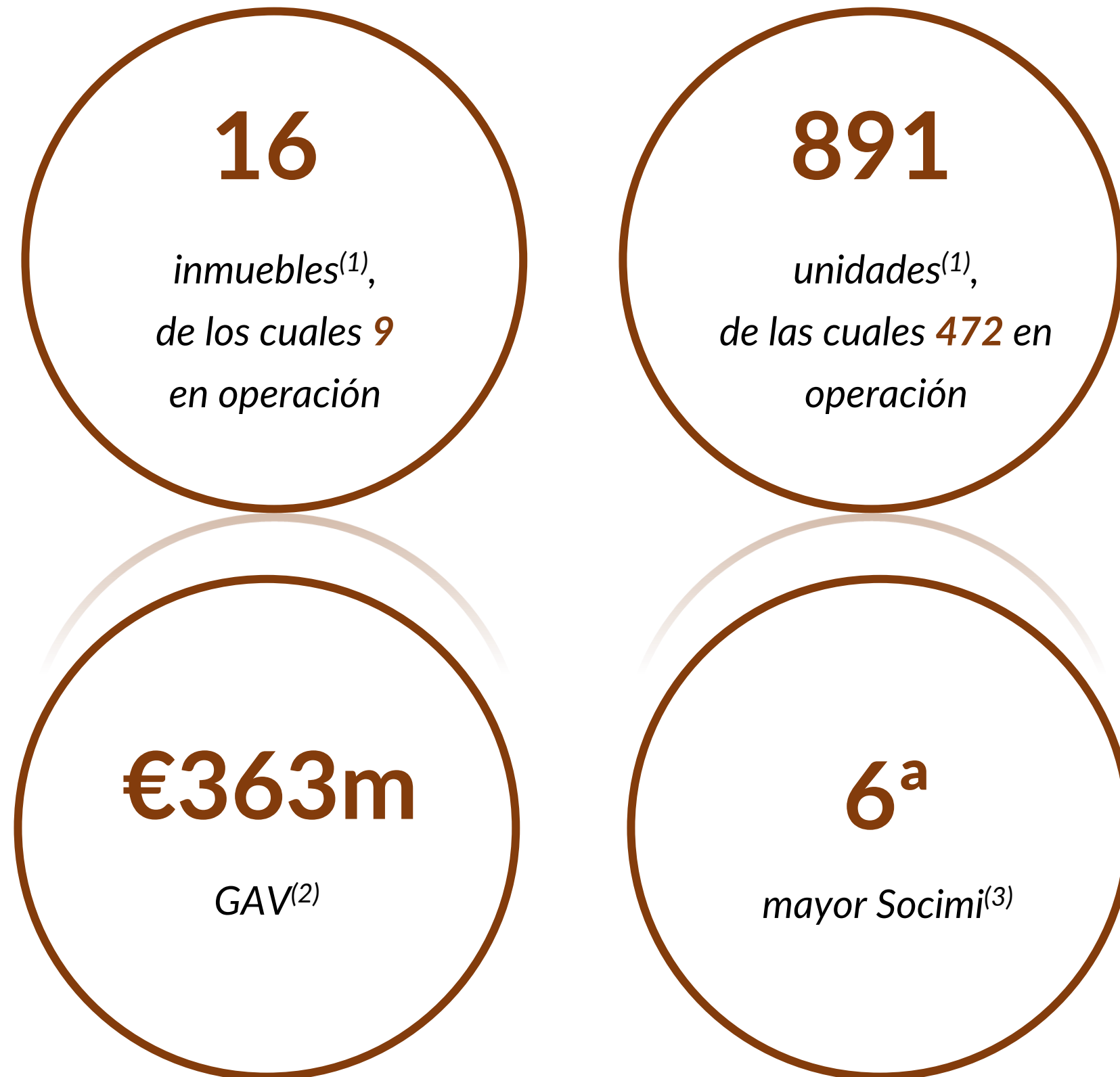


Tipología	Superf.	Capacidad (pax)	Estancias
Estudio	25-30m ²	2	Cocina Salón-dormitorio Baño
Apartamento 1 dormitorio	30-40m ²	4	Cocina Salón 1 habitación Baño <i>Terraza (opc.)</i>
Apartamento 2 dormitorios	c.60m ²	5-6	Cocina Salón 2 habitaciones 2 baños <i>Terraza (opc.)</i>



La cartera de All Iron RE I Socimi

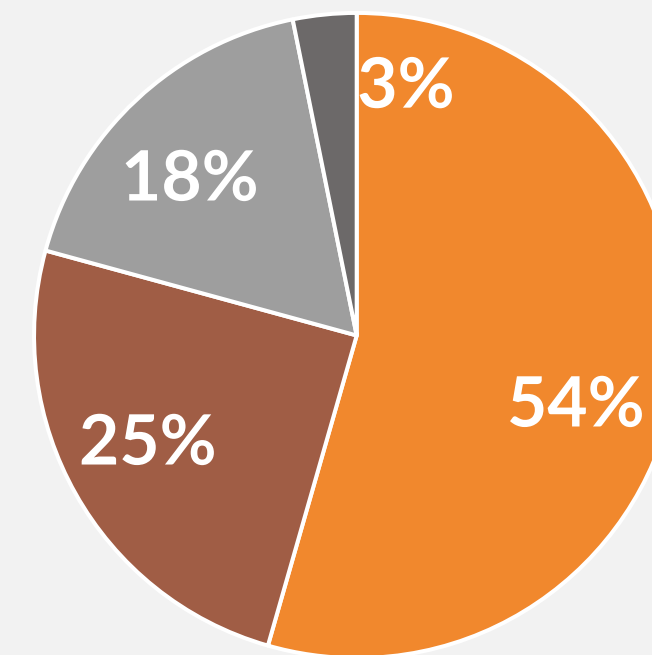
All Iron RE I Socimi hoy⁽¹⁾



All Iron RE I Socimi pro-forma desinversiones previstas y reciente adquisición⁽⁴⁾

Distribución de la cartera en base a la fecha de apertura⁽⁴⁾

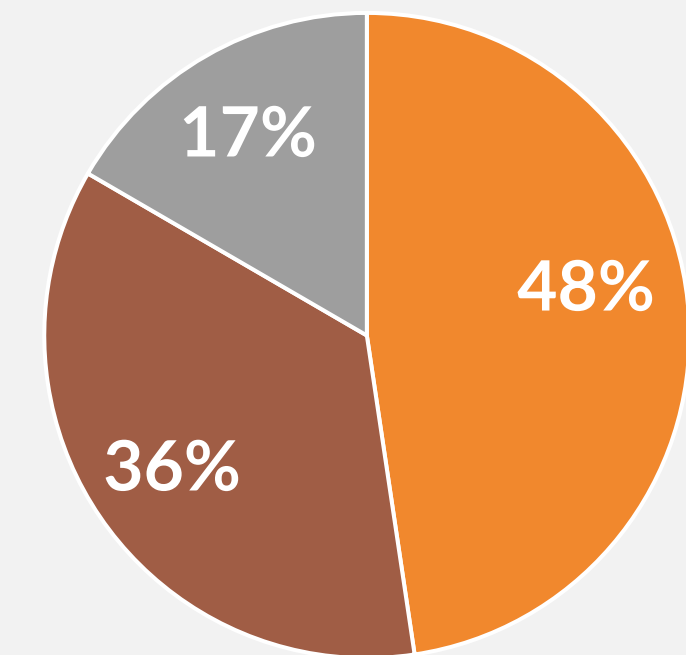
GAV 2025 pro-forma inversión pendiente (%)



- En operación
- 2026
- 2027
- 2028

Distribución de la cartera en base a la ubicación⁽⁴⁾

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, Bilbao Museo), 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

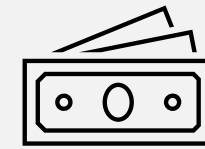


Avance en las puestas en carga

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: 
- Malaga Beatas⁽¹⁾: 
- Bilbao Museo: 

Volumen desinvertido: €22,1m

Net yield medio: 5 - 5,5%

3



Crecimiento

€100m

capacidad adicional de inversión

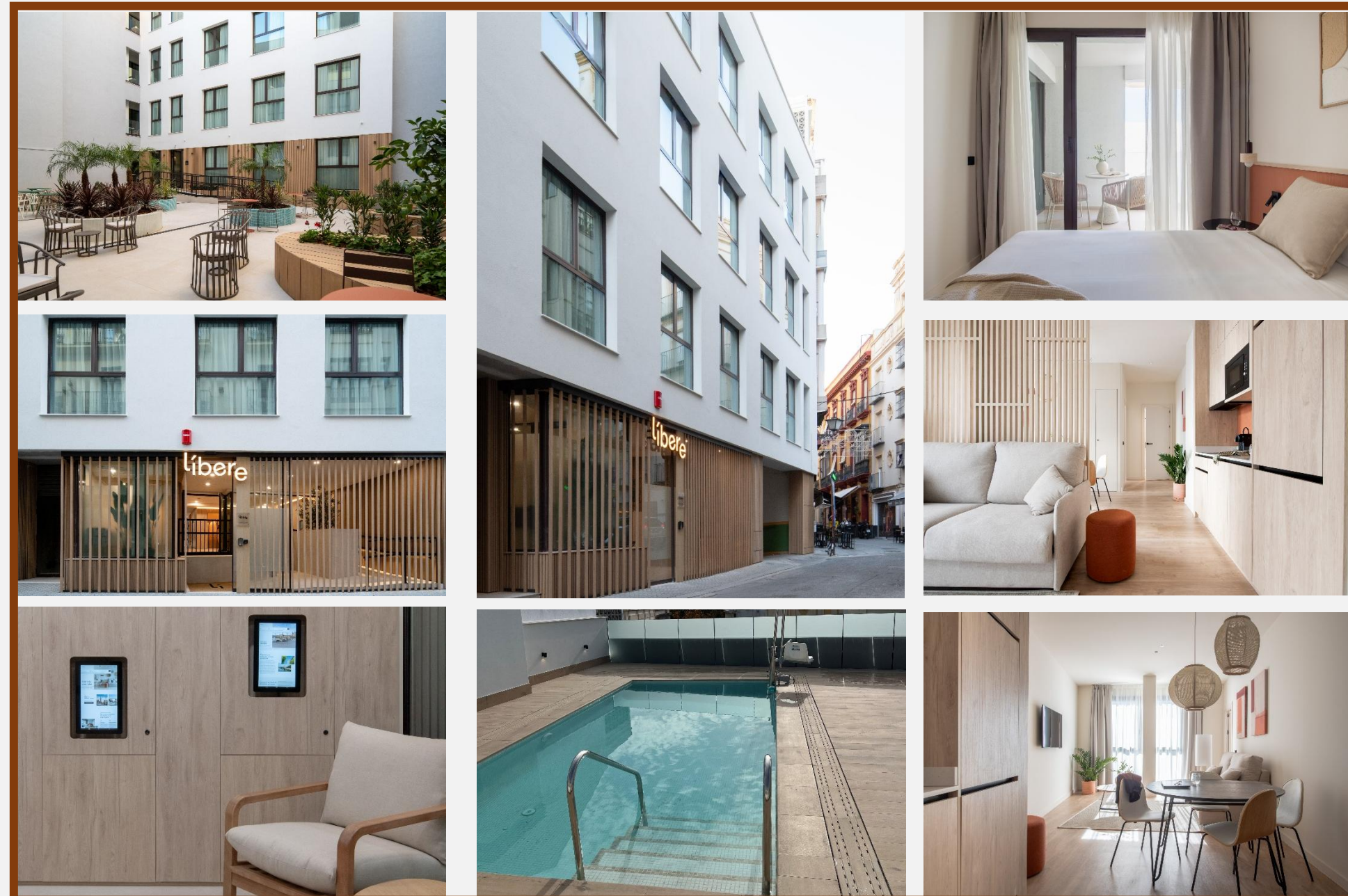
Ejemplo reciente:

- 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

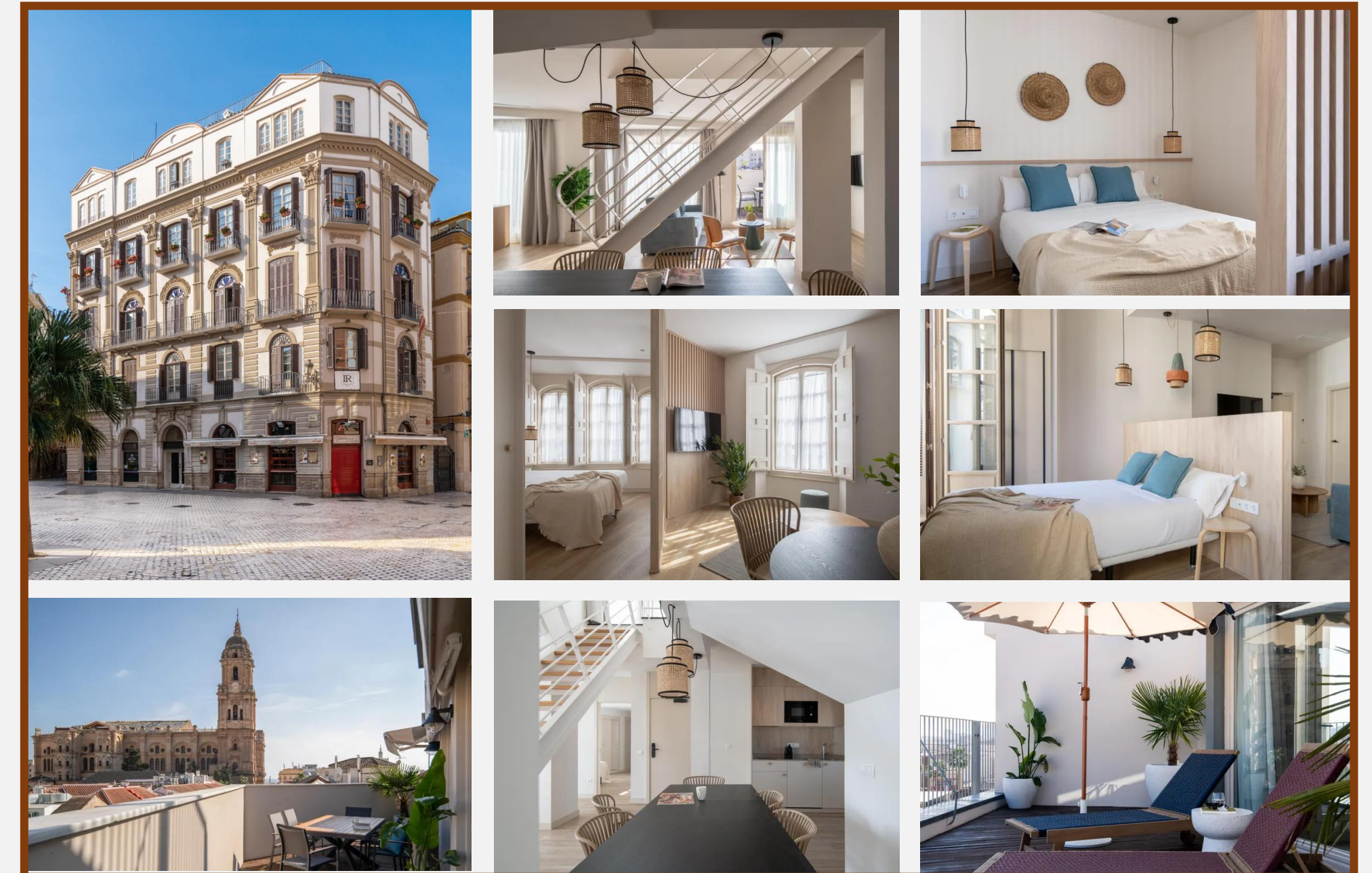
- | | |
|----------------|----------------------------|
| Ubicación | ▪ c/Albareda, 18 |
| # apartamentos | ▪ 47 |
| Operador | ▪ Líbere Hospitality Group |
| Fecha apertura | ▪ Febrero de 2026 |



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



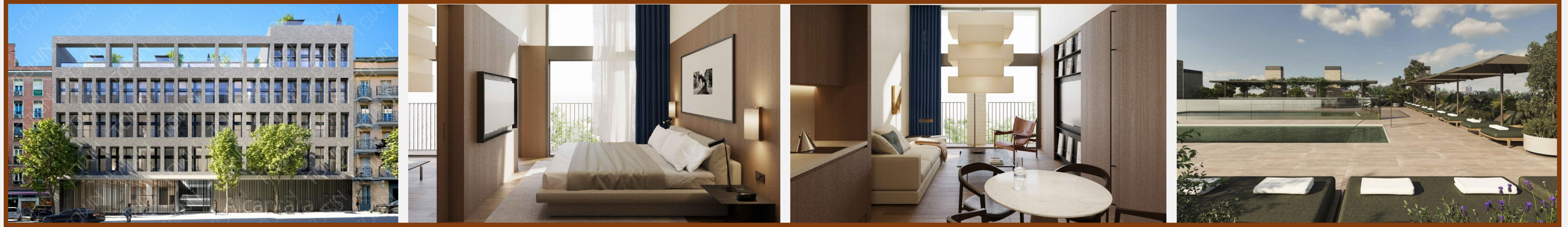
Fotografías estado actual

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

Madrid Alcántara

Ubicación	▪ c/Alcántara, 25
# apartamentos	▪ 90
Operador	▪ Aspacios – con franquicia de Marriott, bajo la marca “ <i>Apartments by Marriott Bonvoy</i> ”
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 ⁽⁵⁾
Hostel	San Sebastián	27 ⁽¹⁾	✓	€1,2m	+11% ⁽³⁾	4,6% ⁽⁶⁾
	Córdoba	24 ⁽¹⁾	✓			
Apartamentos	Bilbao La Vieja	9	✓	€0,4m	+2% ⁽⁴⁾	5,9% ⁽⁷⁾
	Málaga Beatas	20	✓ ⁽²⁾	€1,0m	+33% ⁽⁴⁾	n.a.
	Bilbao Museo	9	✓	€2,0m	+3% ⁽⁴⁾	5.0% ⁽⁷⁾
	Madrid Almagro	17	Pendiente	-	-	-
	Total	106			€4,6m	+11%

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?



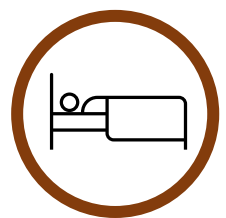
Ciudad: Tier 1 – Madrid o Barcelona



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



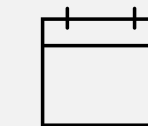
El activo

- **Ubicación:** barrio Chamartín de Madrid
- **Superficie:** 1.829m²



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



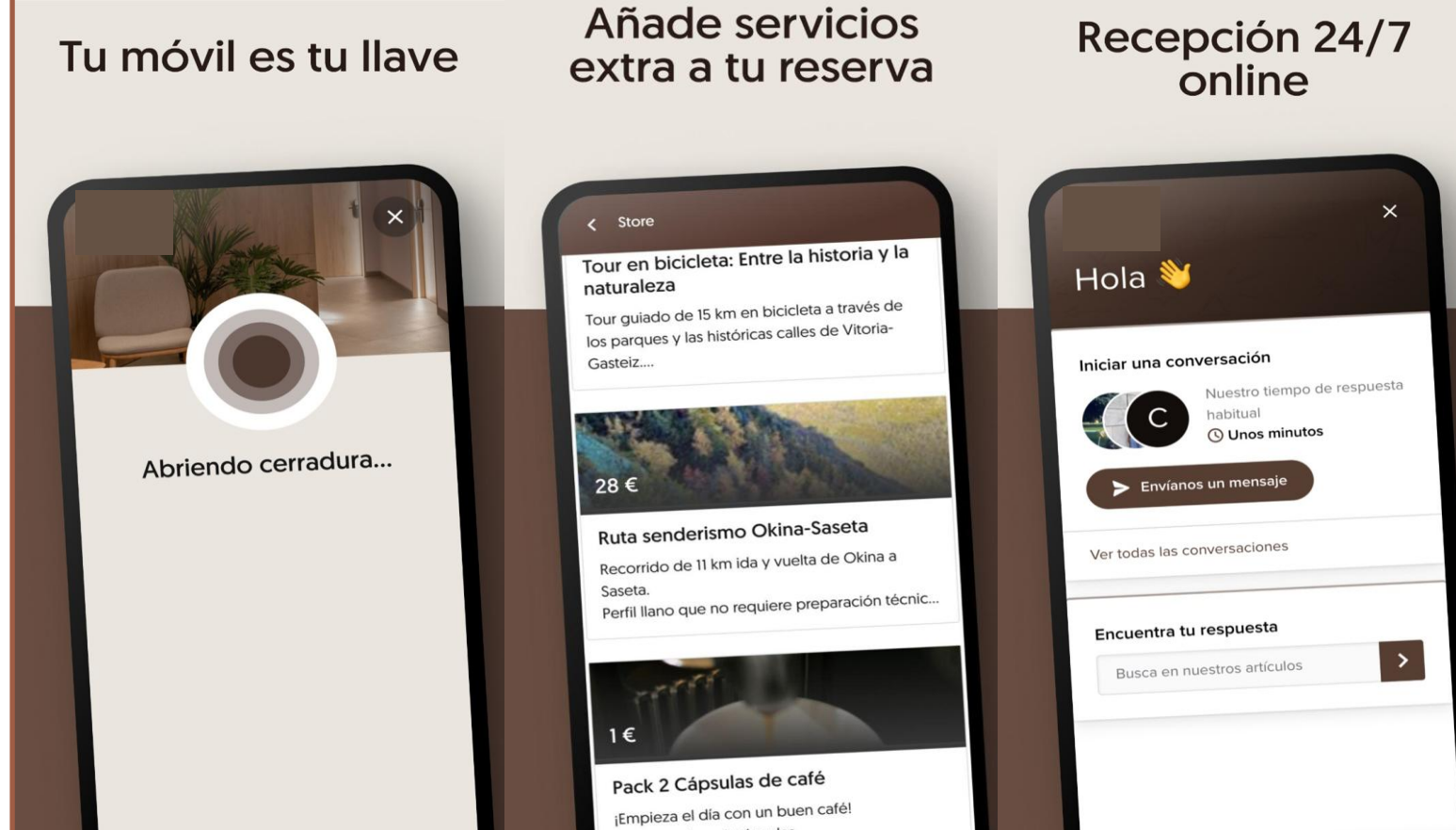
El uso intensivo de la tecnología aplicada a nuestros apartamentos permite superar márgenes del 60%

Tecnología implantada en nuestros inmuebles

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

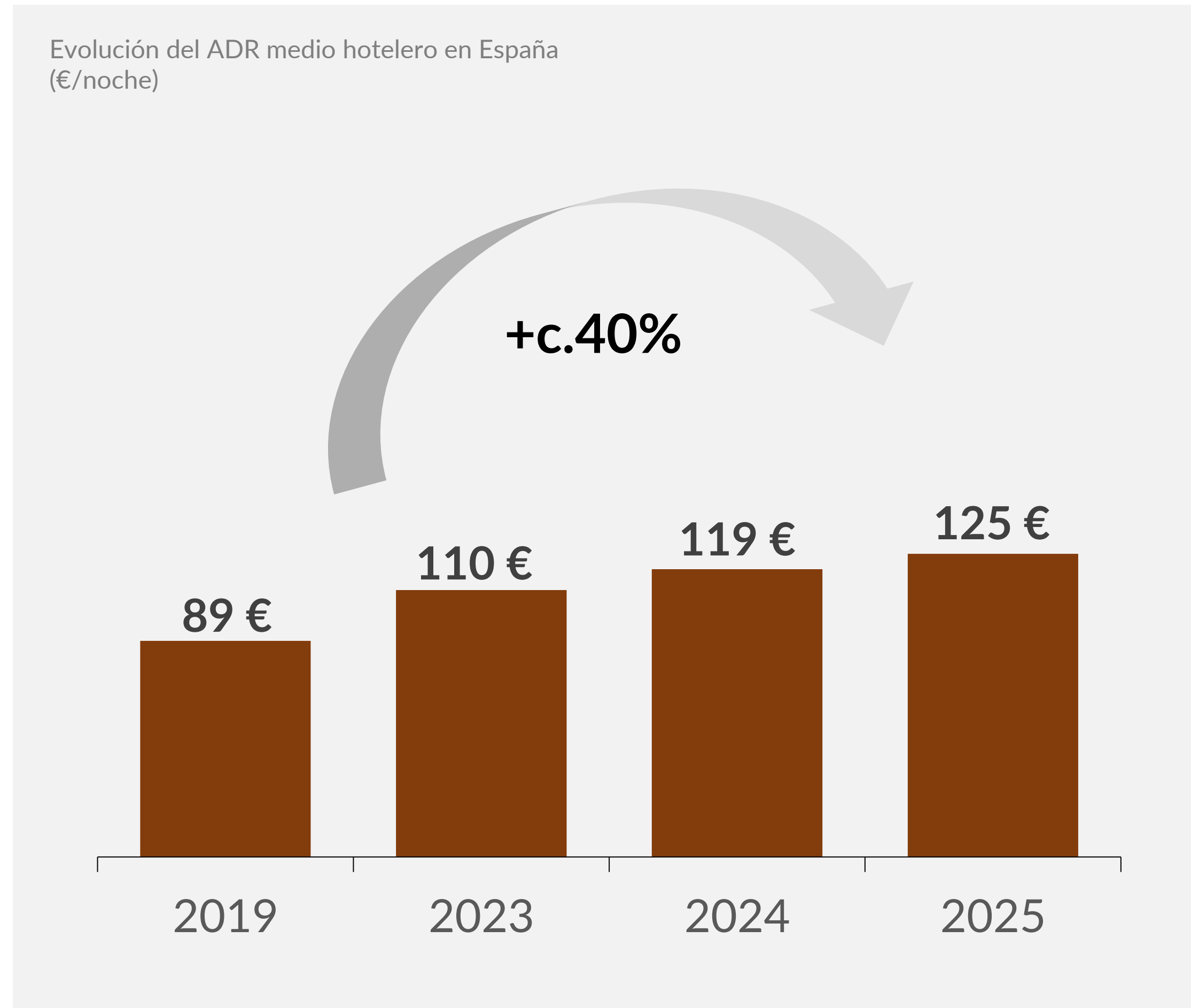
Margen operativo 2025

60%

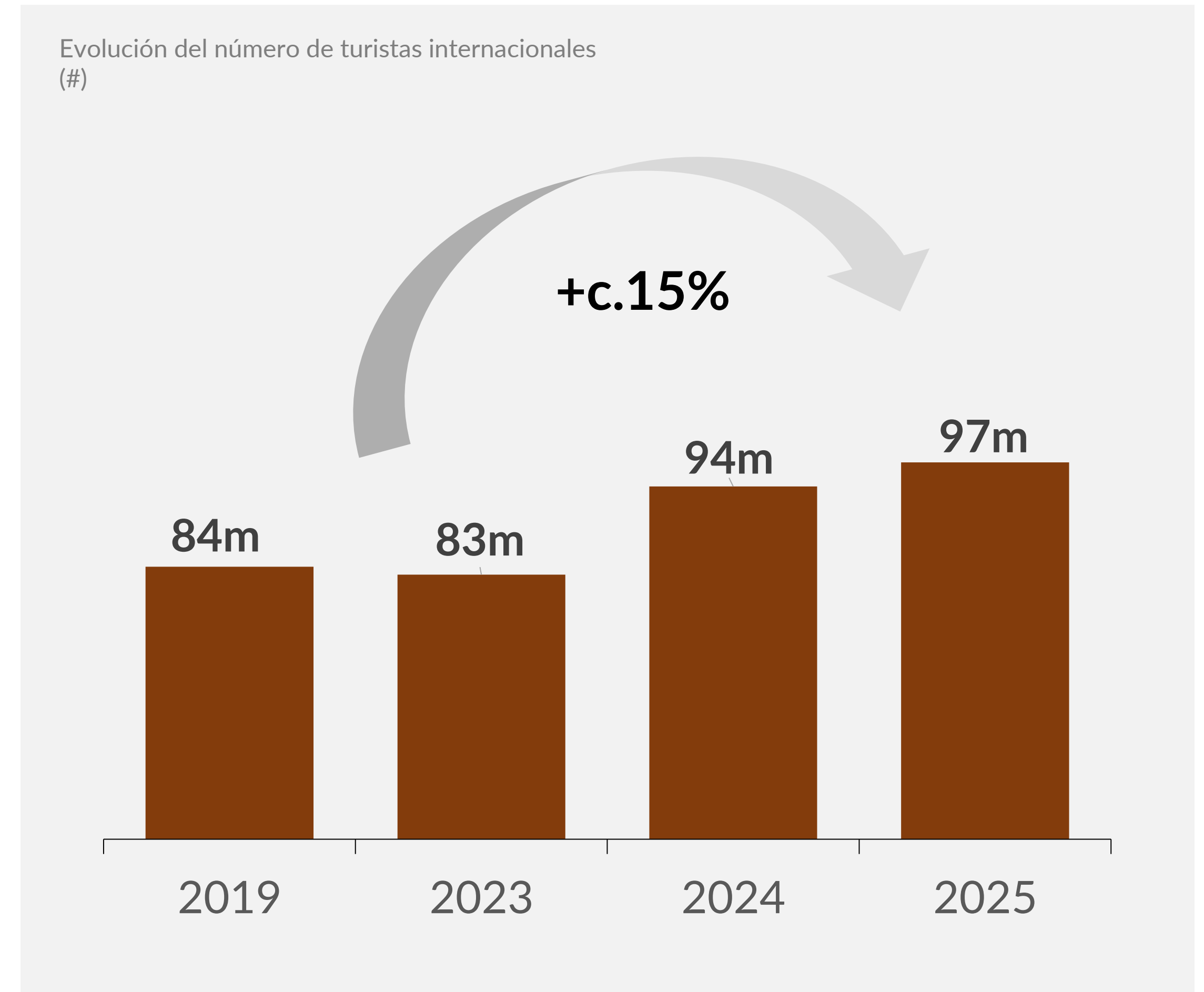


El turismo en España mantiene su tendencia al alza...

Tanto en términos de tarifas...

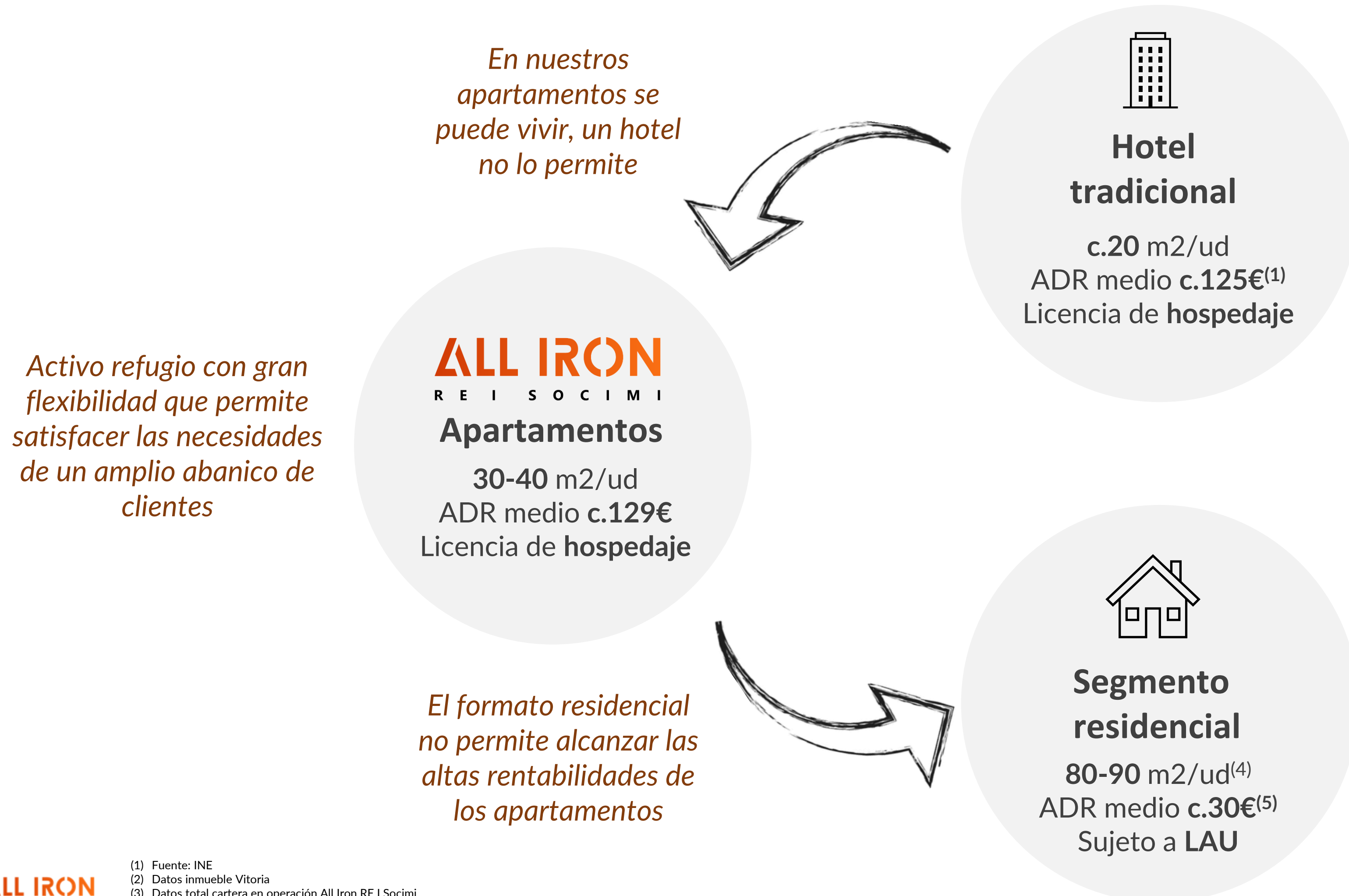


...como en volumen de visitantes

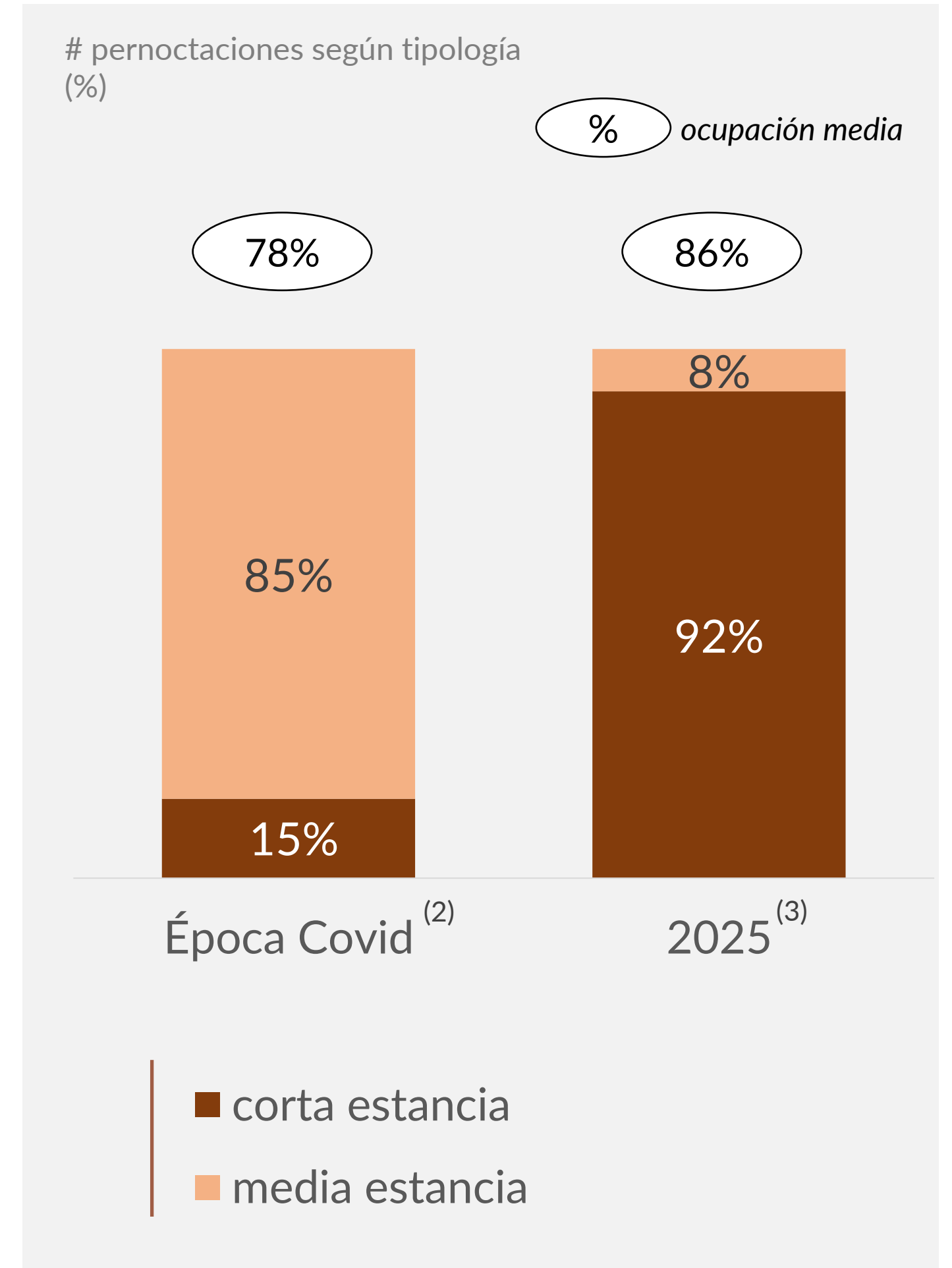


...y los apartamentos, además de capturar el crecimiento del turismo, funcionan como activo refugio

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



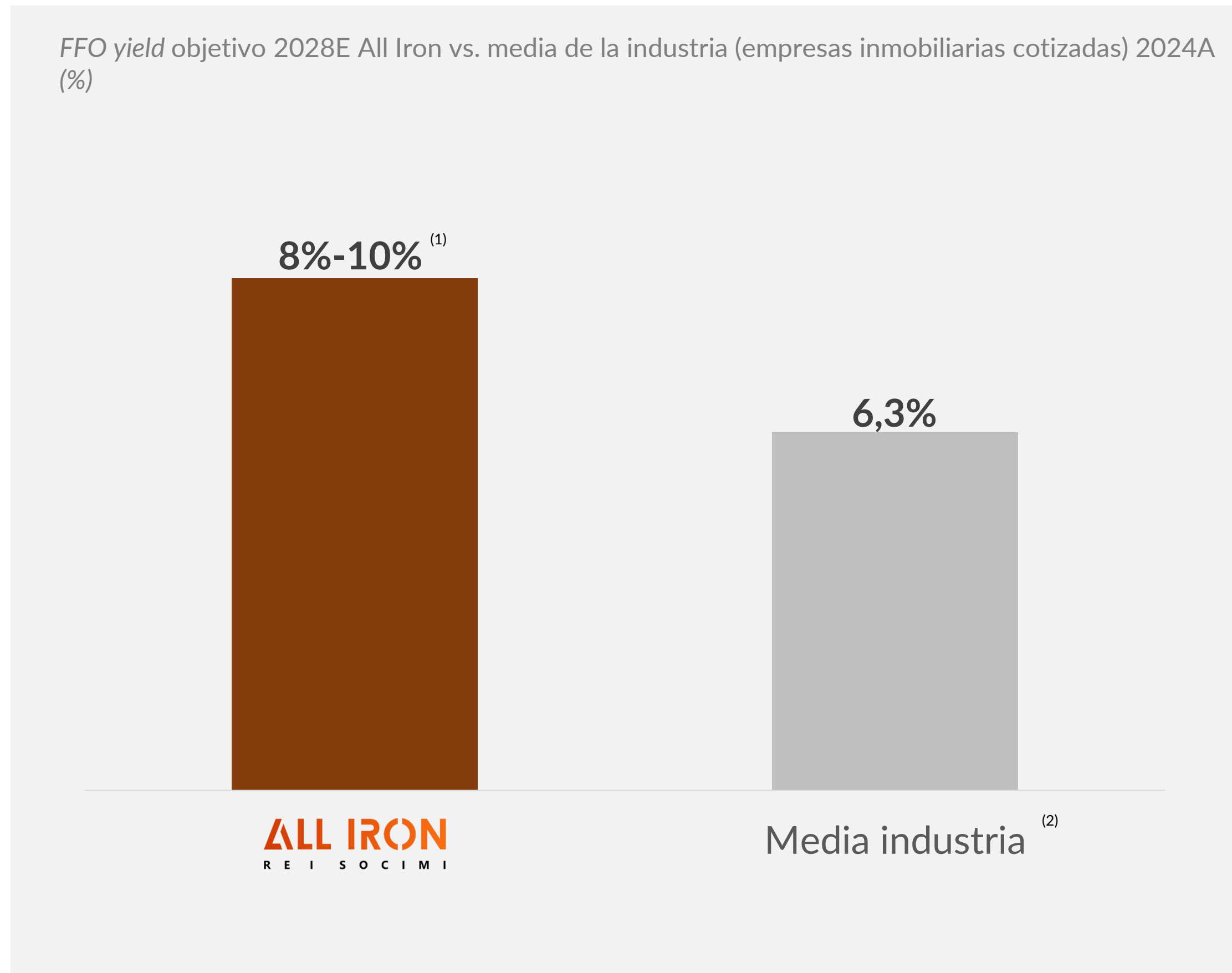
Caso práctico de All Iron RE I Socimi



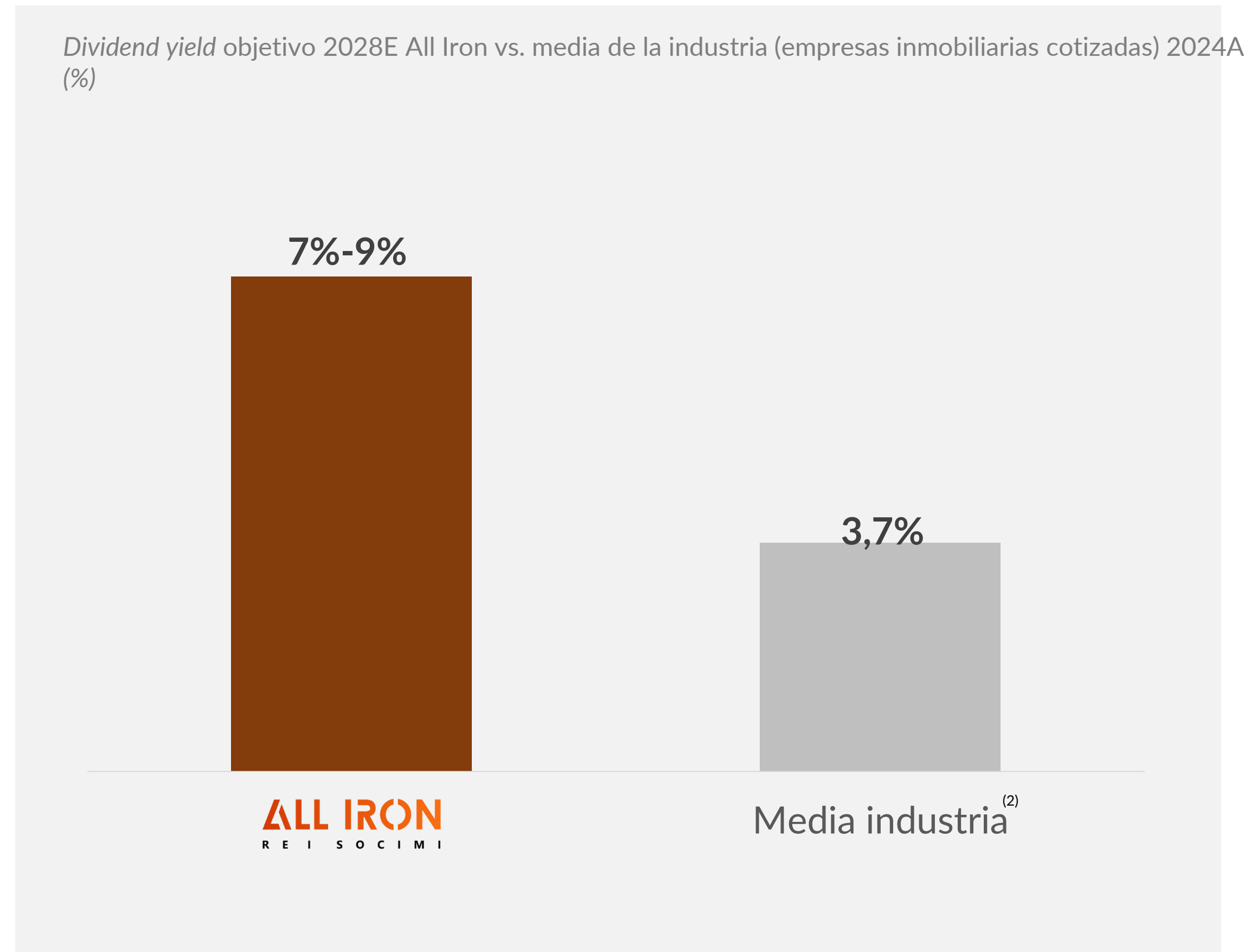
Por todo lo anterior, obtenemos rentabilidades muy superiores a las del mercado

¿Cómo nos comparamos con la industria?

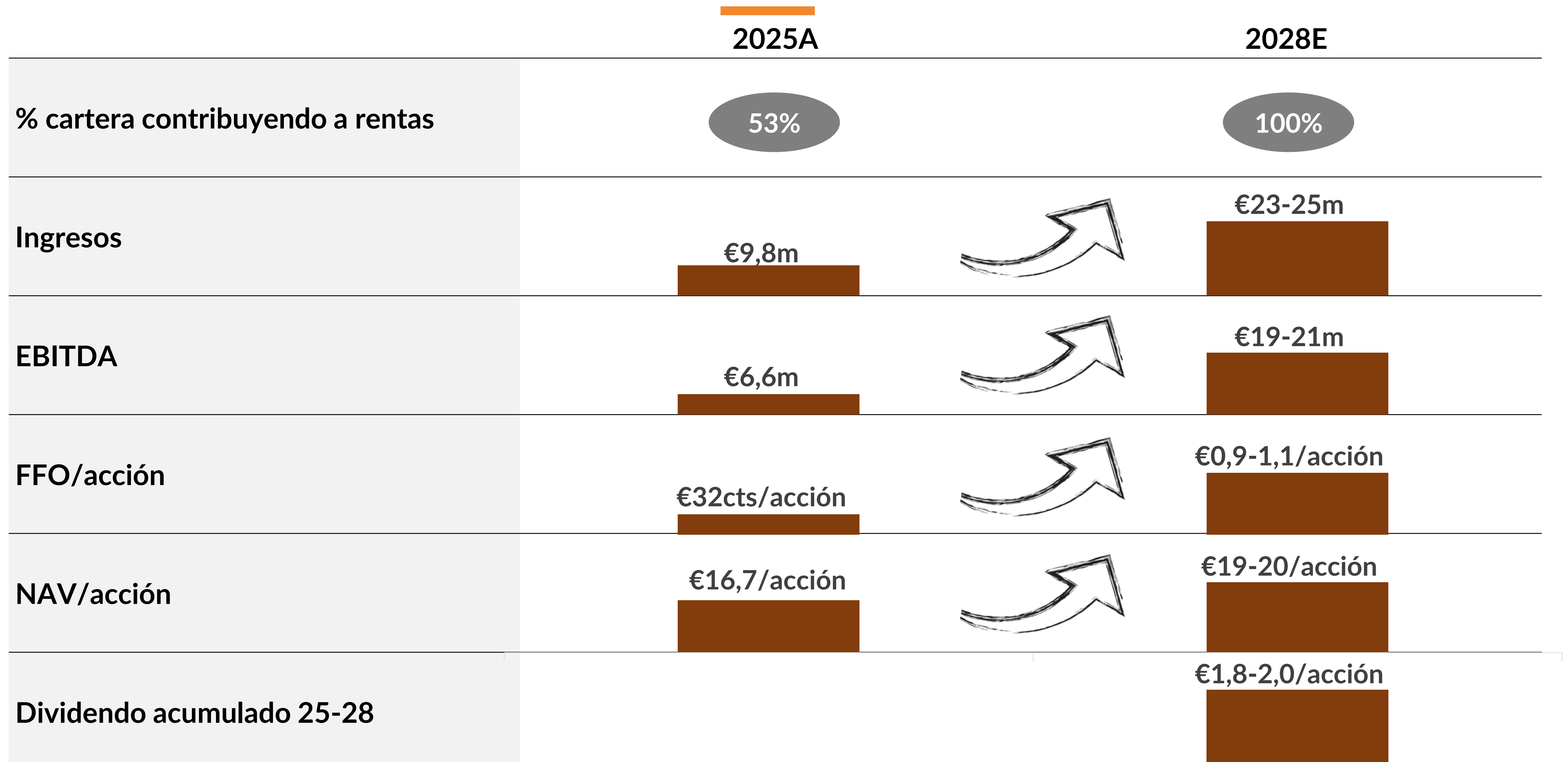
FFO yield objetivo



Dividend yield objetivo













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



Presentación de resultados de 2025

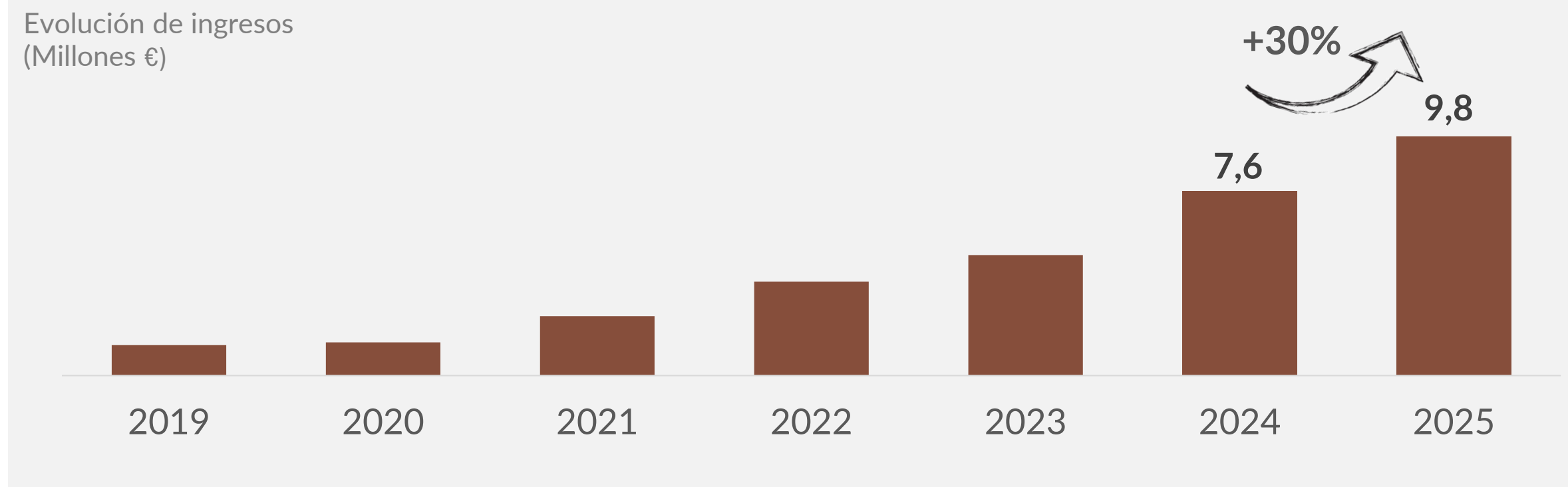
Principales hitos del 2025

-  **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⁽¹⁾
-  **Reordenación de la cartera:** desinversión exitosa de activos no estratégicos  **5-5,5%**
net yield de los activos vendidos⁽²⁾
-  **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

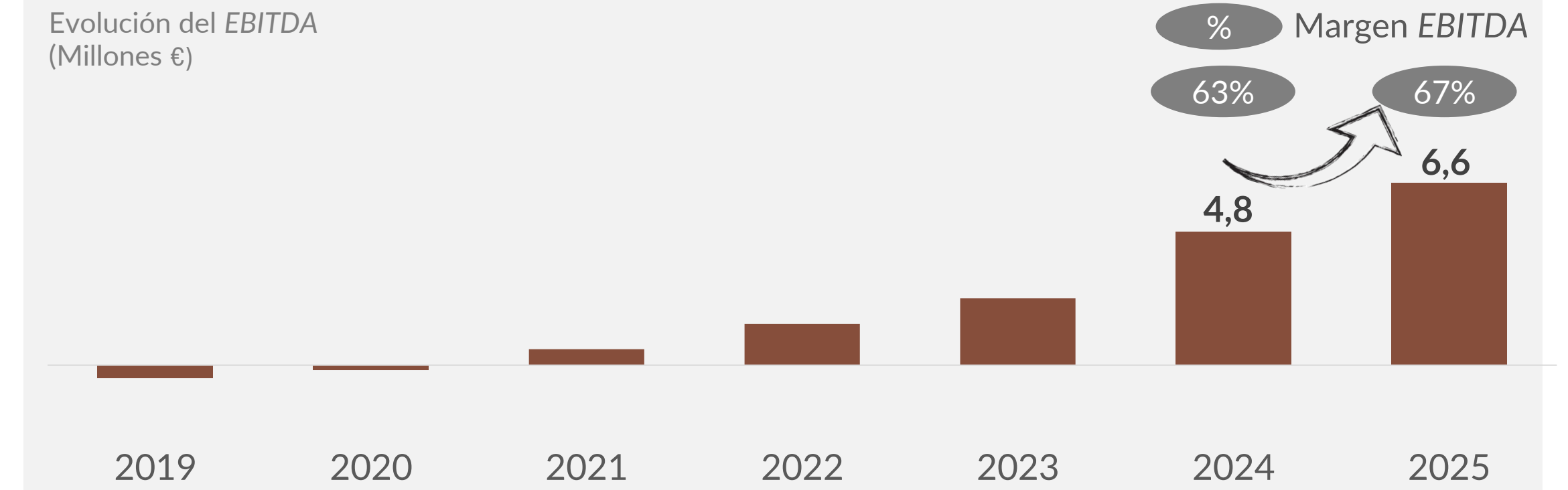
(1) Rentabilidad desapalancada sobre la inversión de cada activo, calculada como el beneficio generado en cada activo en el ejercicio 2025 (NOI) entre la inversión realizada
(2) Net yield implícito del comprador, calculado como el NOI/precio venta

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

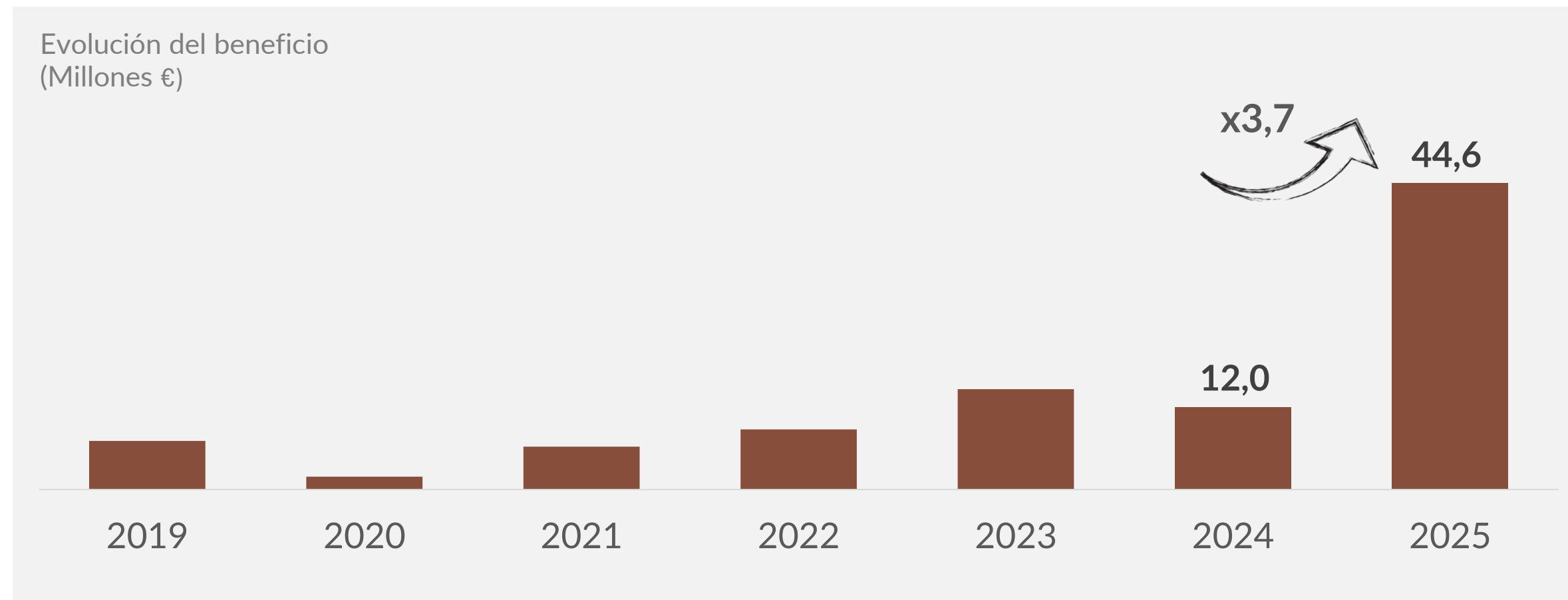
Ingresos



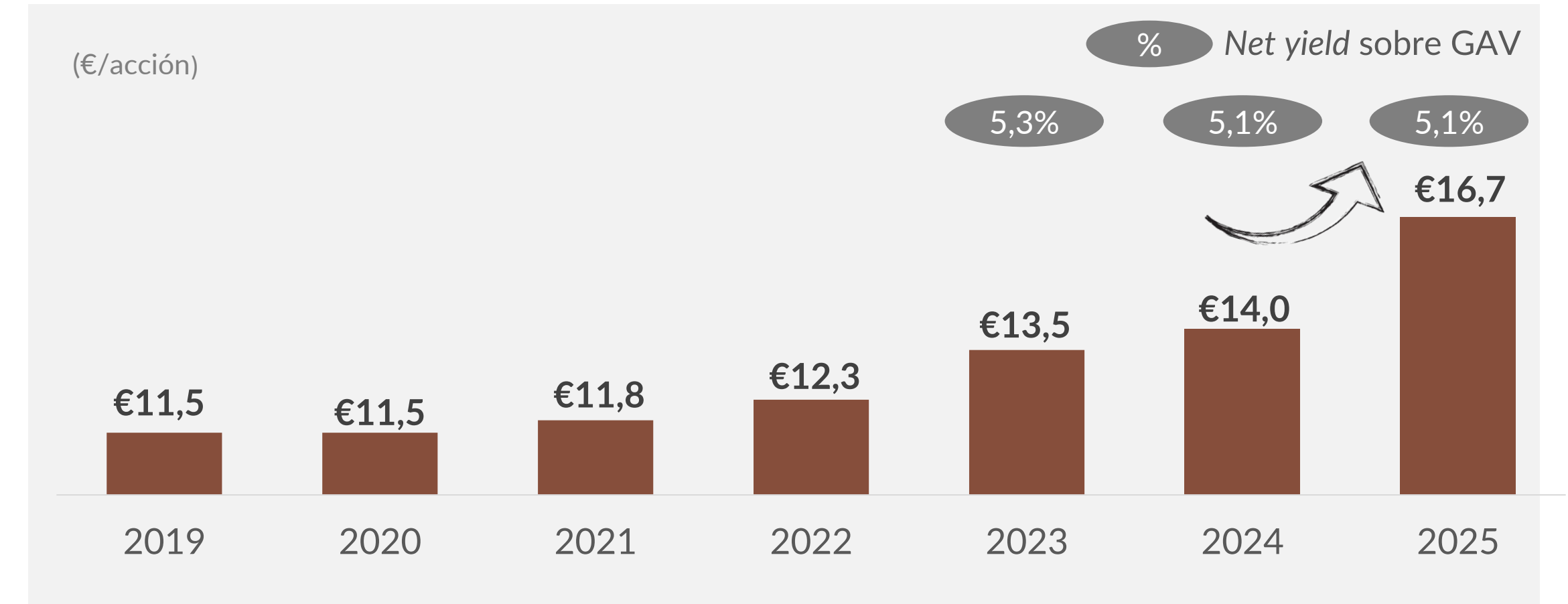
EBITDA



Beneficio neto (incl. revalorización)



NAV/acción & Net yield sobre GAV



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

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

	Unidad	2025	2024	Δ vs. 2024
% de la cartera generando rentas	%	53%	43%	
Total ingresos	€'000	9.833	7.587	+30%
EBITDA	€'000	6.553	4.798	+37%
% Margen EBITDA	%	67%	63%	+4pbs
Beneficio neto pre-revalorizaciones	€'000	4.783	3.334	+43%
BPA (beneficio neto/acción)	€	0,31	0,23	
Beneficio neto	€'000	44.581	11.966	+273%
FFO⁽²⁾	€'000	5.021	3.740	+34%
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) ⁽³⁾	%	2,9%	2,3%	+0,6pbs

Comentario

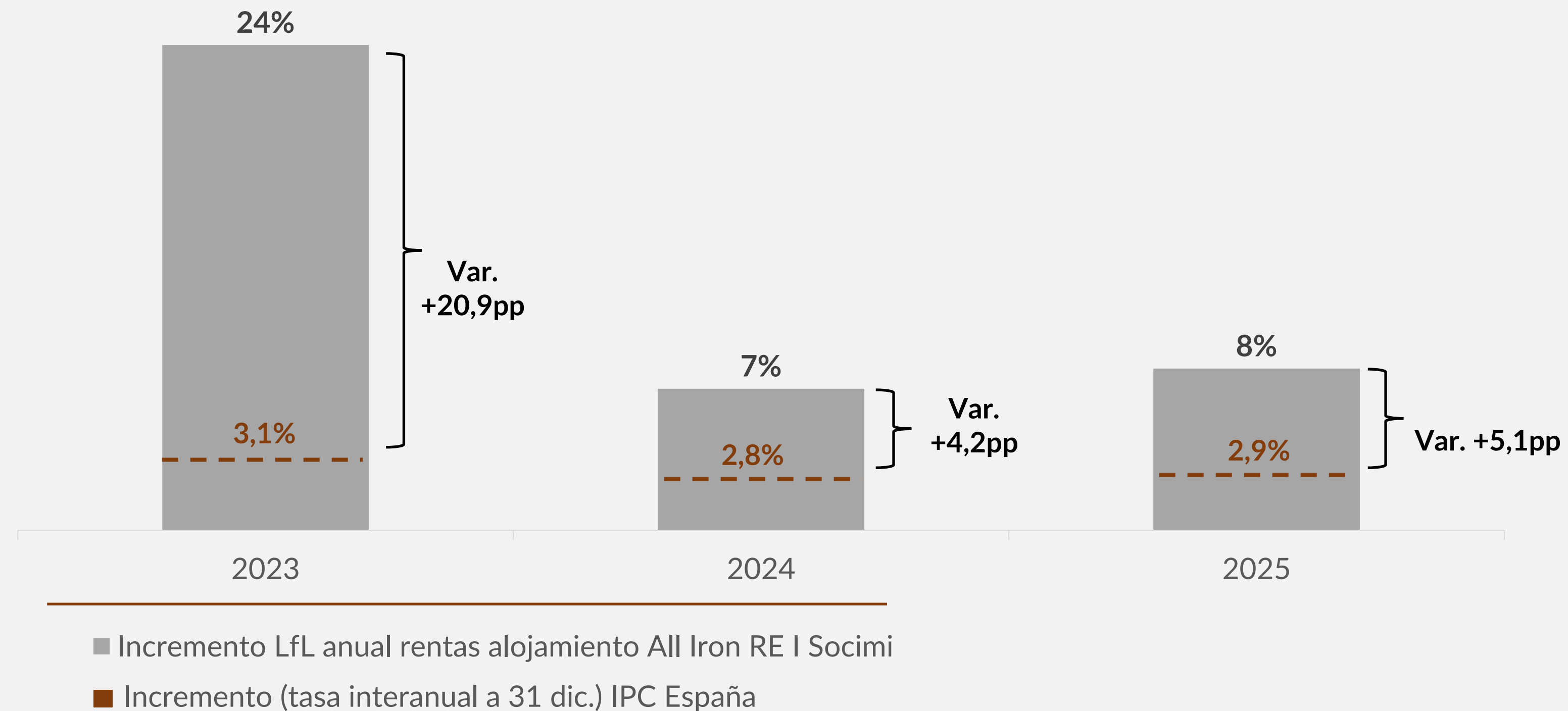
- **Ingresos:** contribución de rentas de alojamiento de activos en operación y rentas de otros usos
 - Incremento de ingresos de +30% vs. 2024, gracias a la mejora de la actividad junto con la contribución durante todo el año del activo de Bilbao Ledesma y la incorporación a la cartera del inmueble 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)

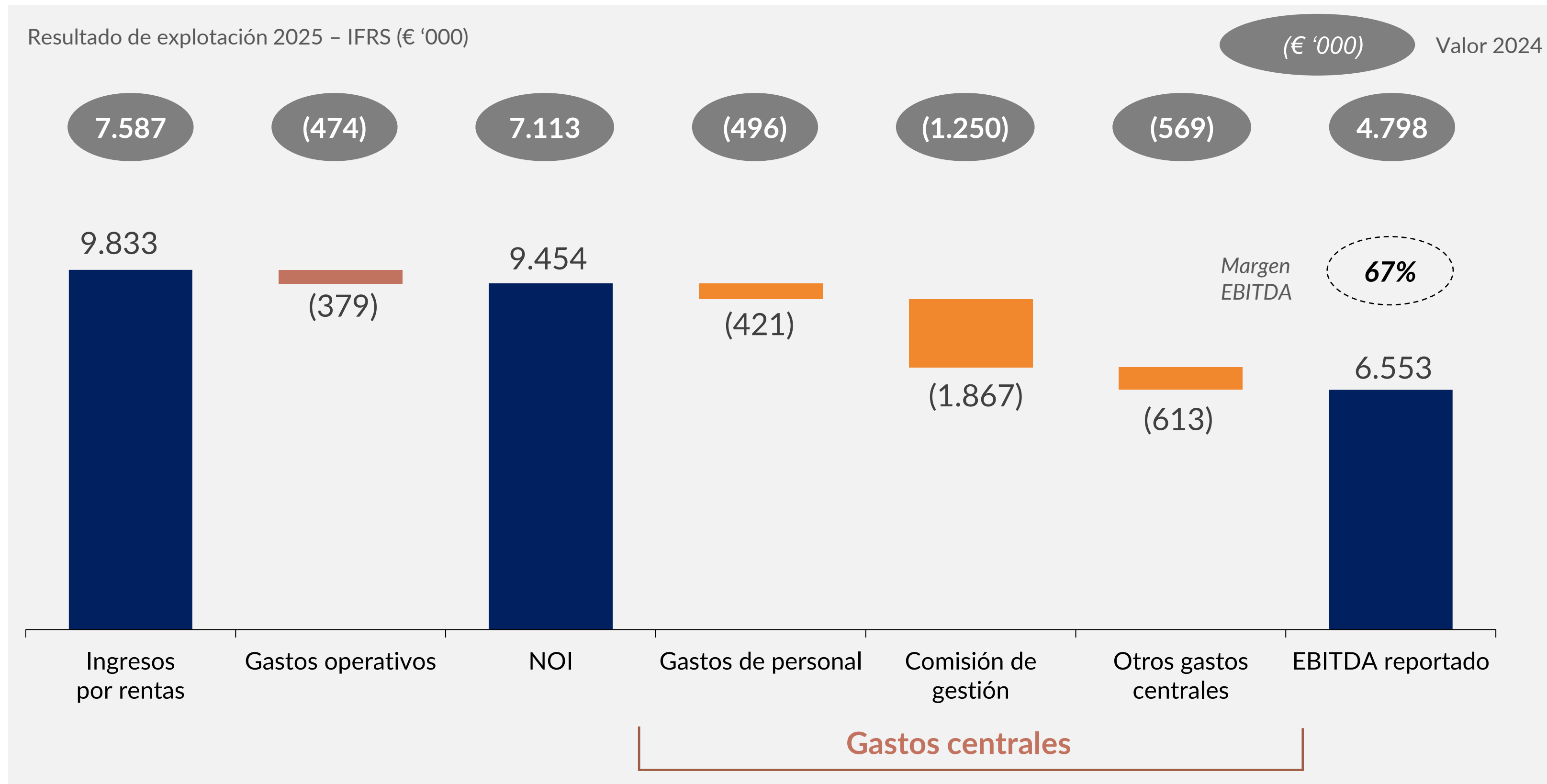


Comentario

- 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%

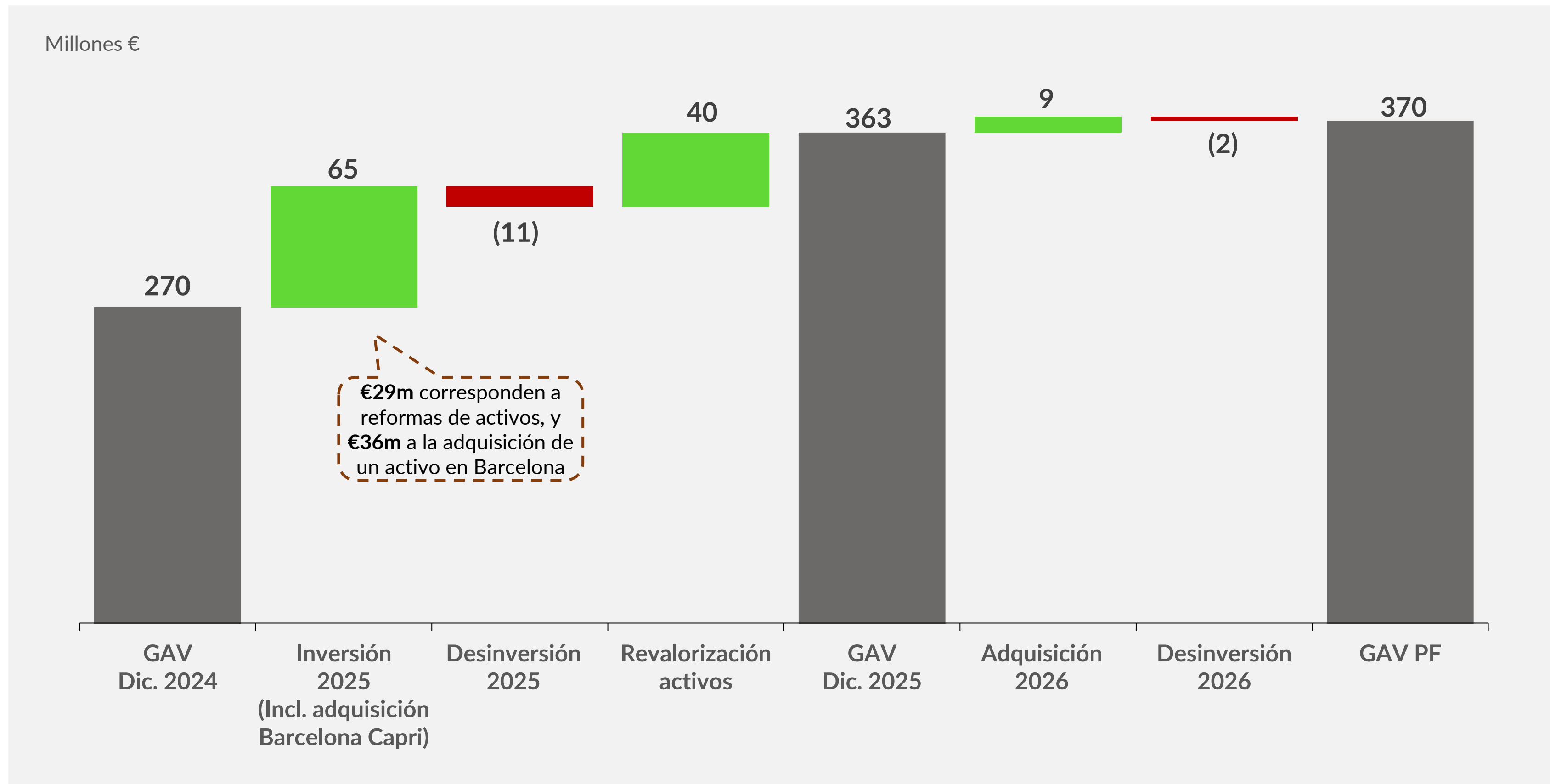
Los gastos operativos y centrales se mantienen estables en 2025 - 2025 vs. 2024



- **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

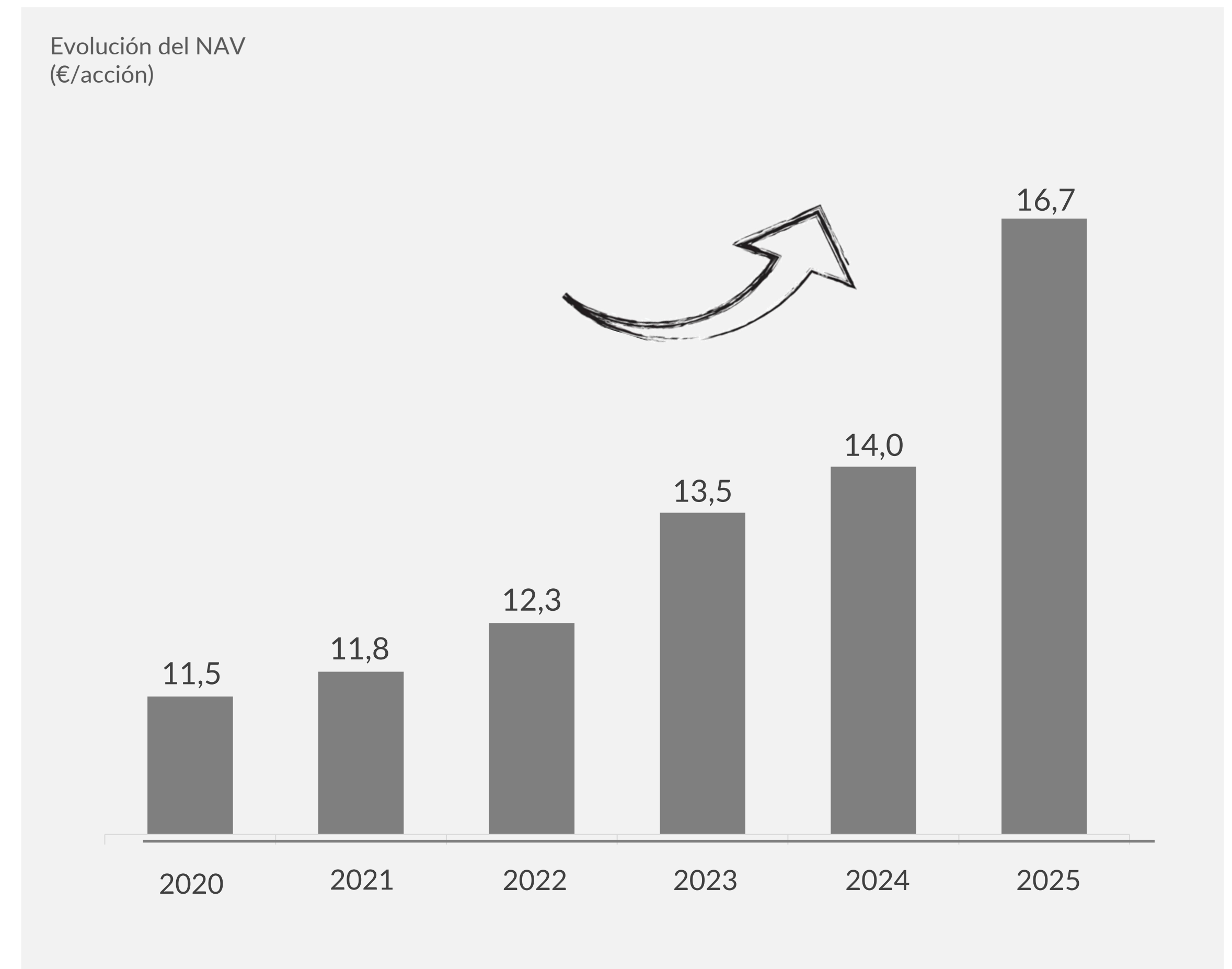
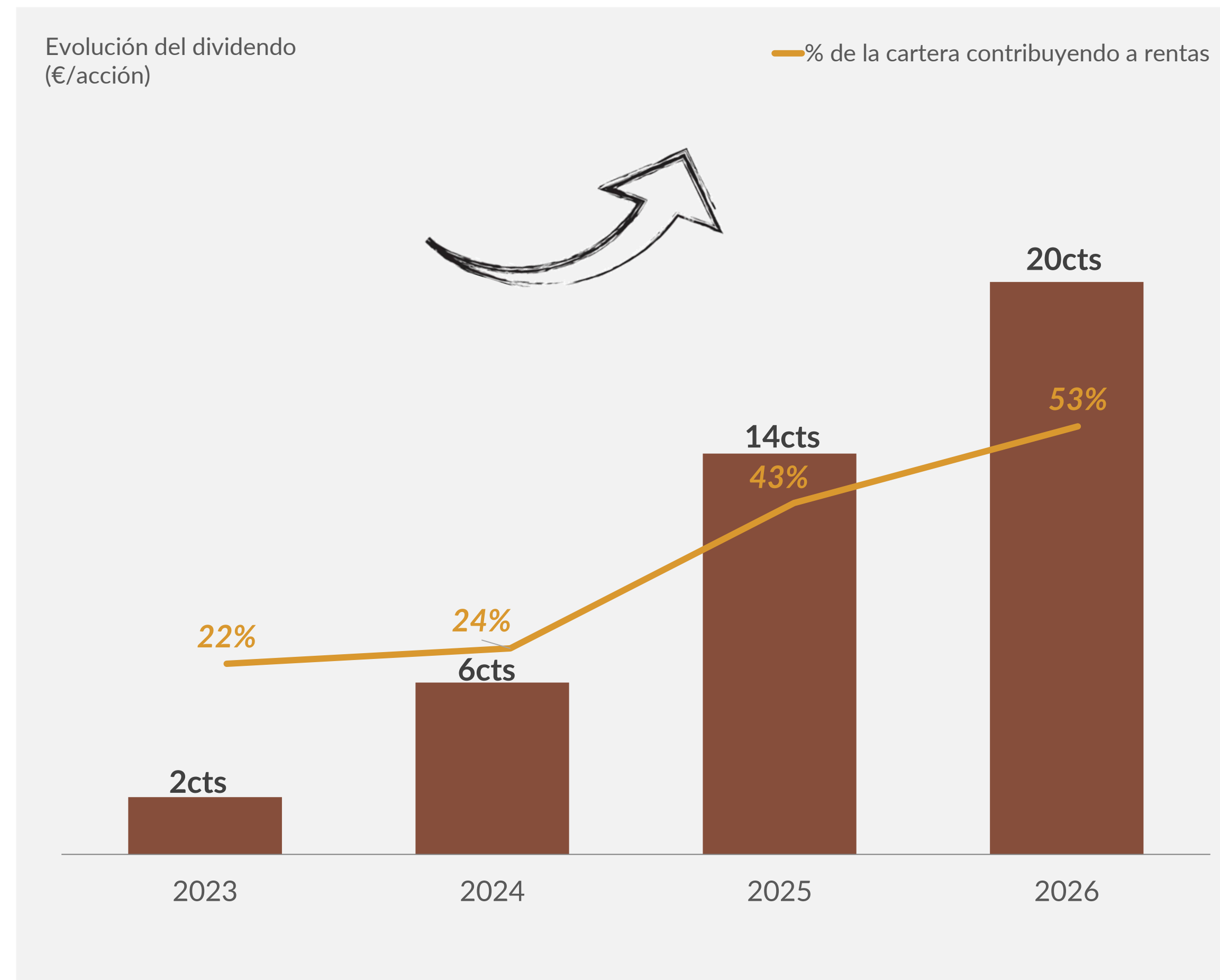


- WACC medio de la cartera: 7,7%
- EPRA "Topped-up" Net Yield: 5,1%

Rentabilidad para el accionista

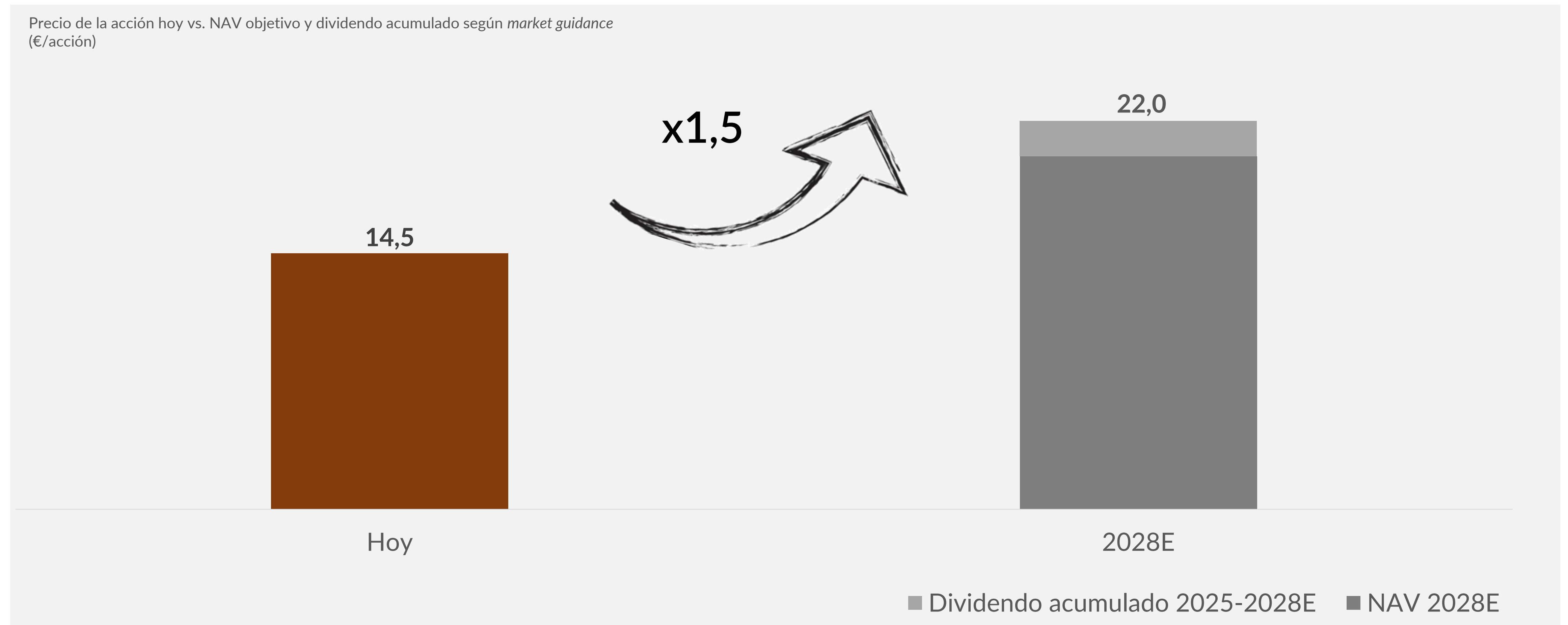
Se propondrá a la Junta General de Accionistas un reparto de dividendo de €20cts/acción en julio de 2026

Evolución del NAV



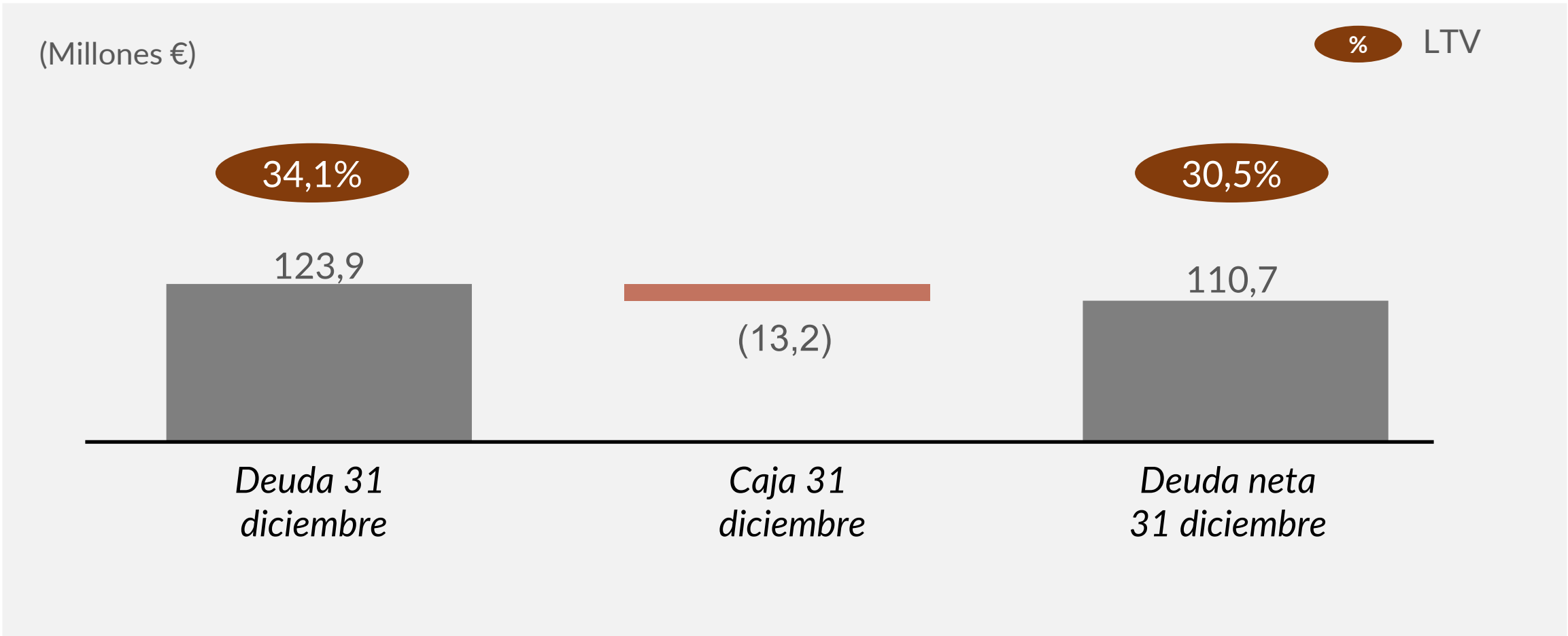
De acuerdo con el *market guidance* comunicado por la compañía, las previsiones apuntan a que invertir hoy podría llevar a multiplicar x1,5 veces la inversión en 2 años

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

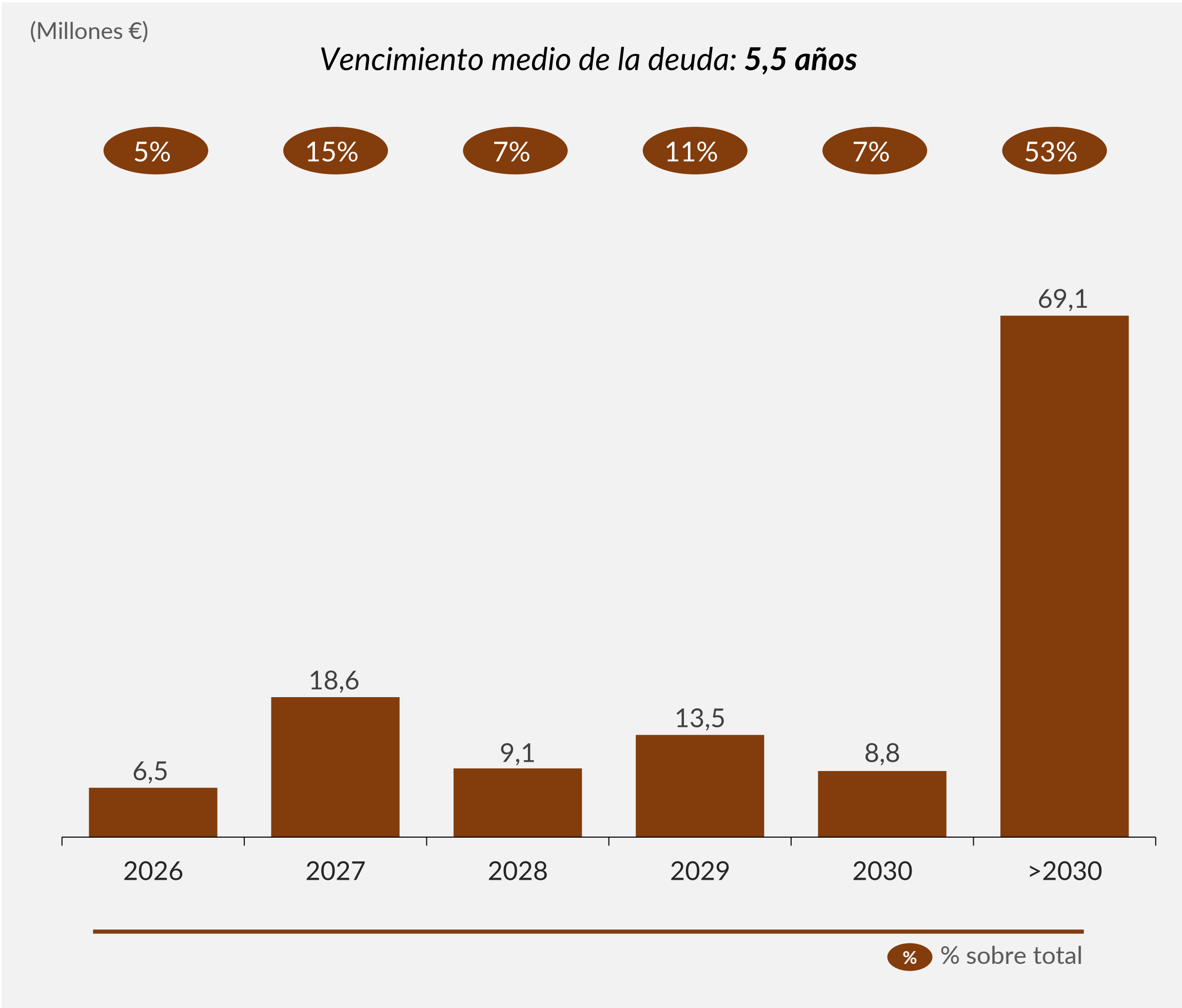


Nivel de endeudamiento a 31 de diciembre de 2025

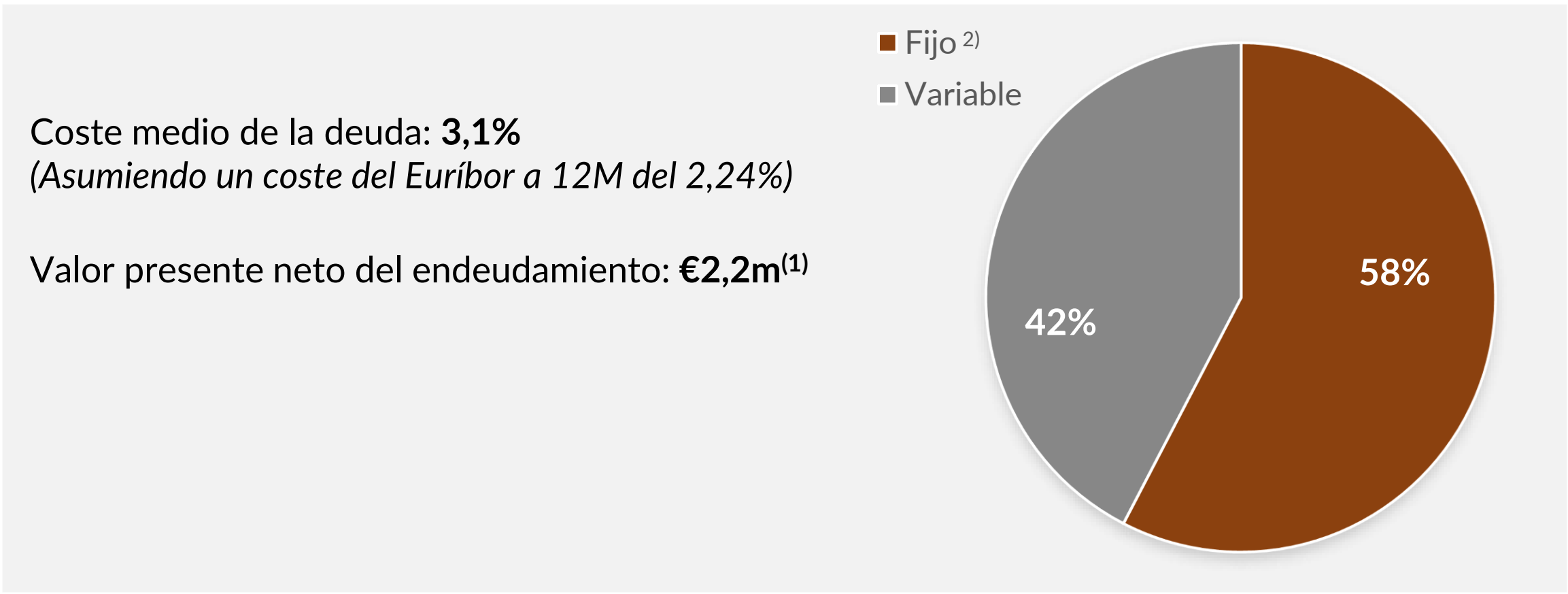
Posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2025⁽³⁾



Esquema de repagos



Coste de la deuda⁽¹⁾



(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

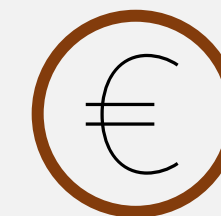
Recientemente la Compañía anunció la firma de un acuerdo de financiación por importe de €200m para blindar su estructura de capital e impulsar su crecimiento

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



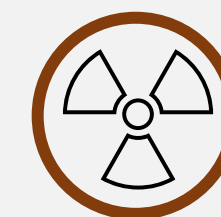
Importe: 200 millones de euros



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

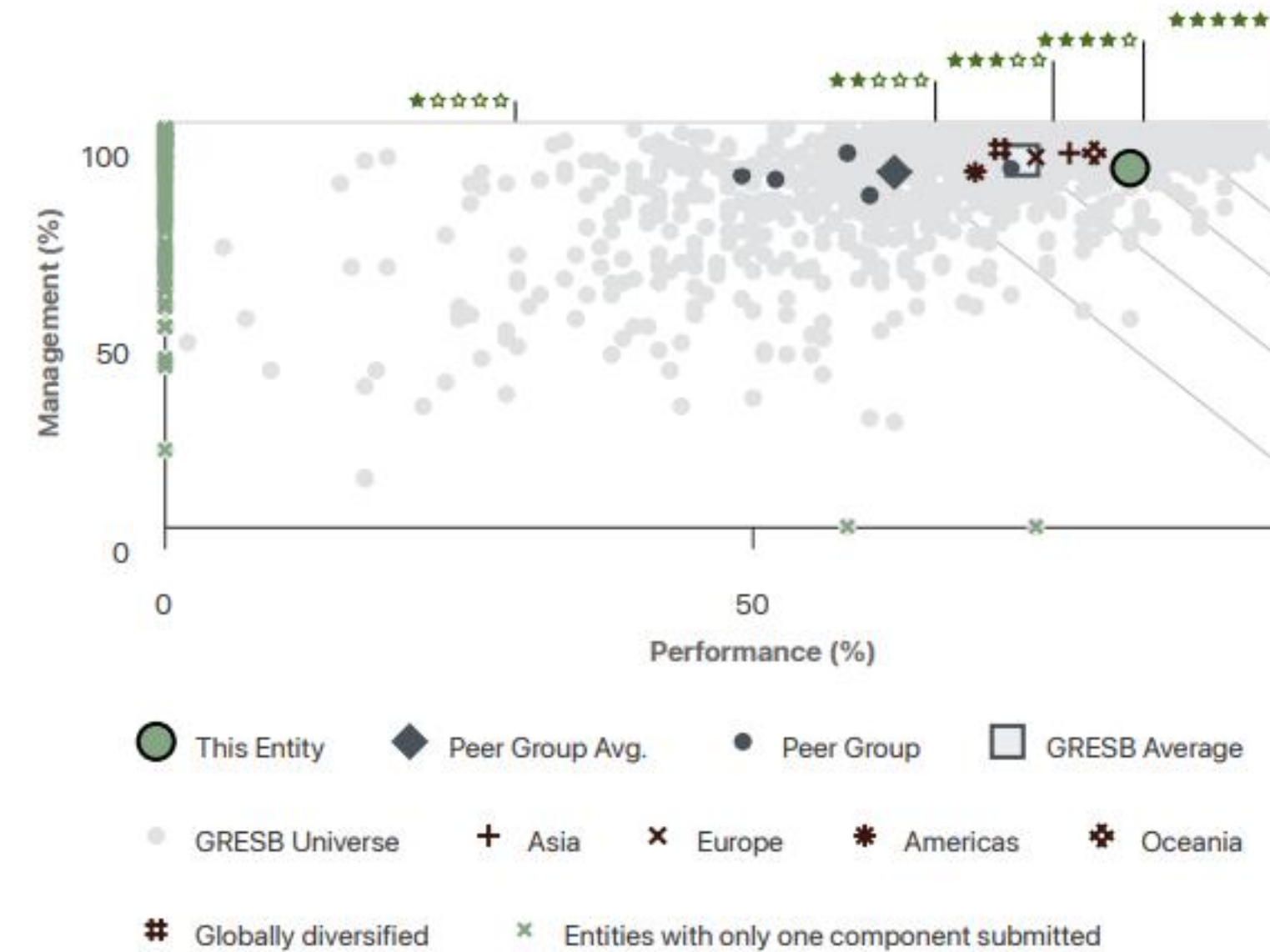
La estrategia de ESG de All Iron se ve respaldada por la agencia europea GRESB, habiendo obtenido una puntuación de 84/100 en su segundo año de participación



Benchmark de GRESB año 2025

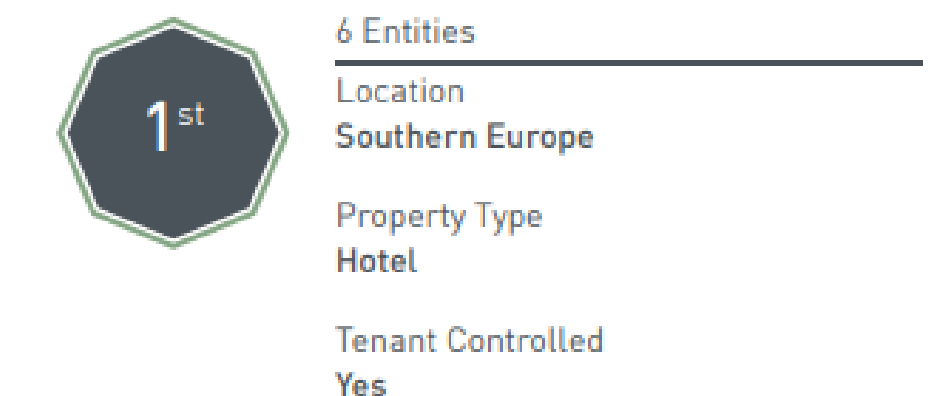


- La agencia ha asignado a **All Iron RE I Socimi** una puntuación global de **84/100** en su segundo año de participación
 - (E) En materia ambiental, estamos mejor posicionados que la media de la industria, y por delante de nuestros comparables
 - (S) En materia social, estamos en línea con la industria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

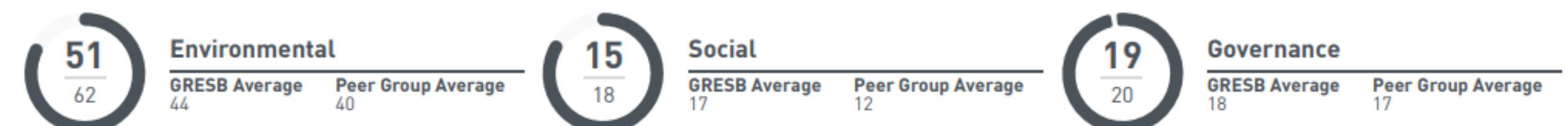


Peer Group Ranking

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 le 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

Aviso Legal

Este documento contiene o puede contener manifestaciones sobre intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones de All Iron Socimi RE I Socimi, S.A. (“All Iron RE I Socimi” o “Compañía”) o de su dirección a la fecha del mismo y referidas a diversos aspectos de su actividad, como la evolución del negocio y los resultados de la entidad. Dichas manifestaciones responden a nuestras intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones, por lo que determinados riesgos, incertidumbres y otros factores pueden ocasionar que las decisiones finales o los resultados difieran de las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones. Entre estos factores se incluyen, sin carácter limitativo, (1) la situación de mercado, factores macroeconómicos, directrices regulatorias, políticas o gubernamentales, (2) movimientos en los mercados de valores nacionales e internacionales, tipos de cambio y tipos de interés, (3) presiones competitivas, (4) cambios tecnológicos, y (5) alteraciones en la situación financiera, capacidad crediticia o solvencia de nuestros clientes, deudores o contrapartes en general. Estos factores podrían condicionar y determinar finalmente que lo que ocurra en realidad no se corresponda con las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones manifestadas en este documento y otros pasados o futuros, incluyendo los remitidos a las entidades reguladoras. All Iron RE I Socimi no se obliga a revisar el contenido de este documento, ni de ningún otro, tanto en el caso de que los acontecimientos no se correspondan de manera completa con lo aquí expuesto, como en el caso de que los mismos conduzcan a cambios en las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones manifestadas en este documento y otros pasados o futuros. Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta por todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones sobre la base de este documento o elaborar o difundir opiniones relativas al mismo. Se advierte que el presente documento puede contener información no auditada o resumida. El contenido de este documento es confidencial y no puede ser revelado o distribuido a terceros distintos de sus destinatarios originales, ya sea total o parcialmente, sin consentimiento de All Iron RE I Socimi.

ALL IRON

R E I S O C I M I

ALL IRON

R E I S O C I M I

The leading alternative urban accommodation platform

May, 2026

All Iron RE I Socimi - looking back.. and into the future

Original Thesis (2019)

Today (2025)

The future



- GAV €16m⁽¹⁾

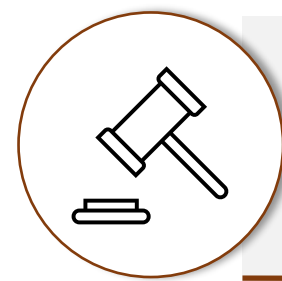
- GAV €363m⁽²⁾



- **Non-professional** assets

- Initial steps of **professional investment** (€c.2bn⁽³⁾ in apartments in Spain 2024)

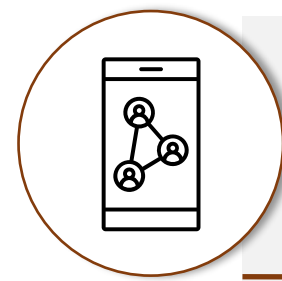
- **Asset class** in the portfolios of major funds - *yield* compression



- **Regulatory threat** to Airbnb's assets

- **Measures** against Airbnb implemented (NY, Barcelona)

- **Supply** reduction and **price** increases



- **Technology** as a tool to improve processes

- **Operating margins:** 60% apartments vs. 35% hotels

- **Technology** becomes the **norm** as part of service



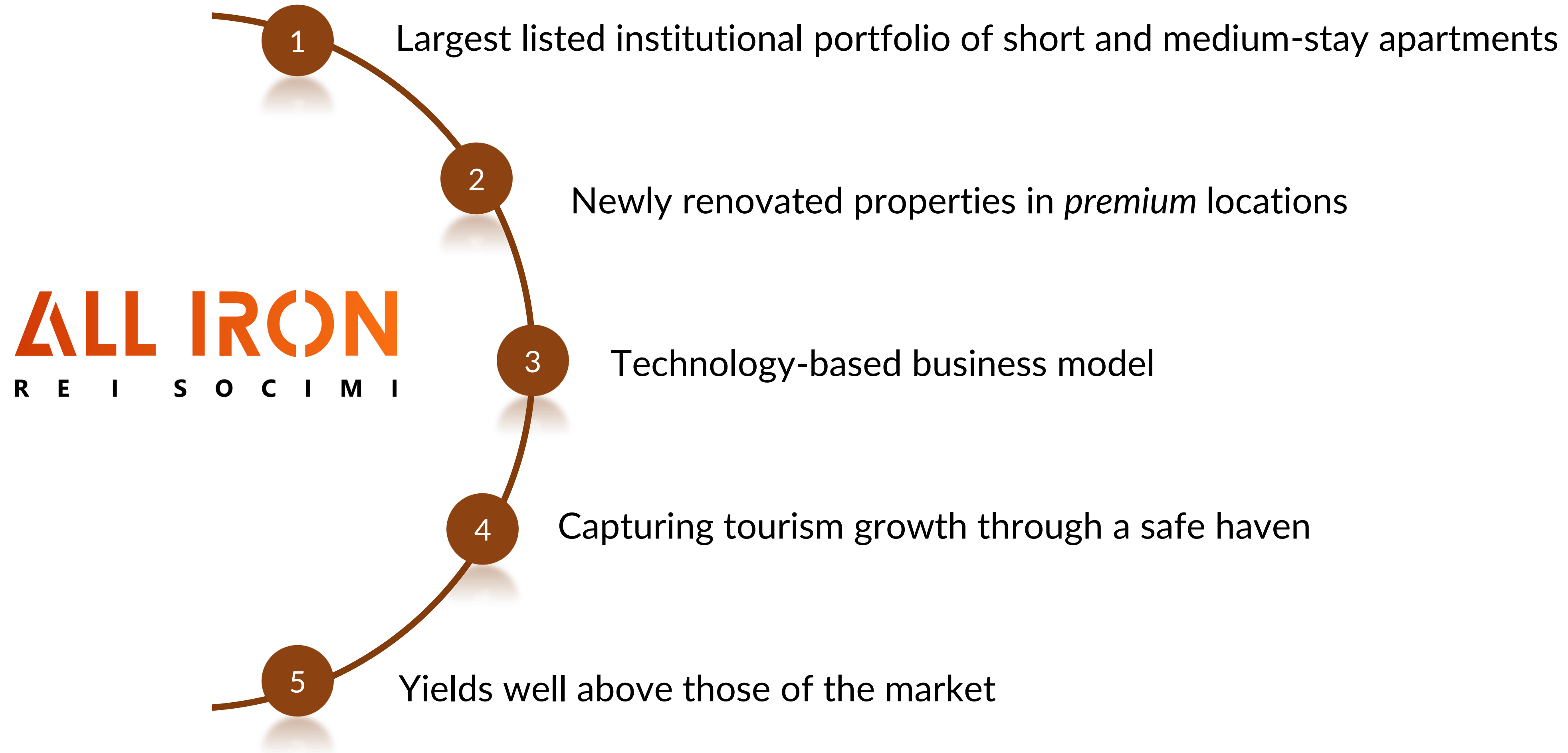
- Potential for **high returns**

- *Net yield* >7%

All Iron RE I Socimi

Investment in All Iron RE I Socimi

The pillars of the project



All Iron RE I Socimi's product differs substantially from tourist homes



Apartments set-up	30-40 sqm/unit (mostly 1 bedroom)	80-90 ⁽¹⁾ sqm/unit
Type of real estate property	✓ Complete building	✗ Single units in multi-property buildings
Assigned use	✓ Commercial lodging	✗ Residential
License	✓ Aparthotel/Tourist apartments	✗ VUT
Regulation	✓ Consolidated lodging regulations (similar to the hotel segment)	✗ Shifting regulation under social and political scrutiny of VUT; uncertainty

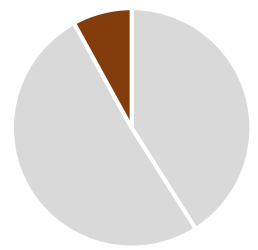
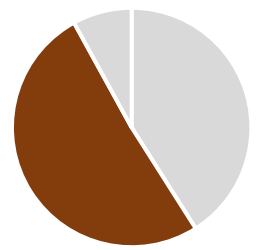
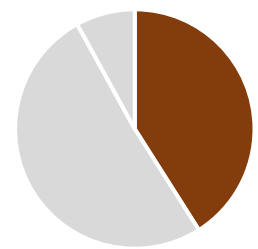
Increased regulatory control over VUT generates product shortages and requires a replacement by professionalized supply

1

Largest listed institutional portfolio of short and medium-stay apartments

All Iron RE I Socimi's product, with its 1-bedroom standard apartment, is an effective alternative to non-professional apartments

Typical assets of All Iron RE I Socimi

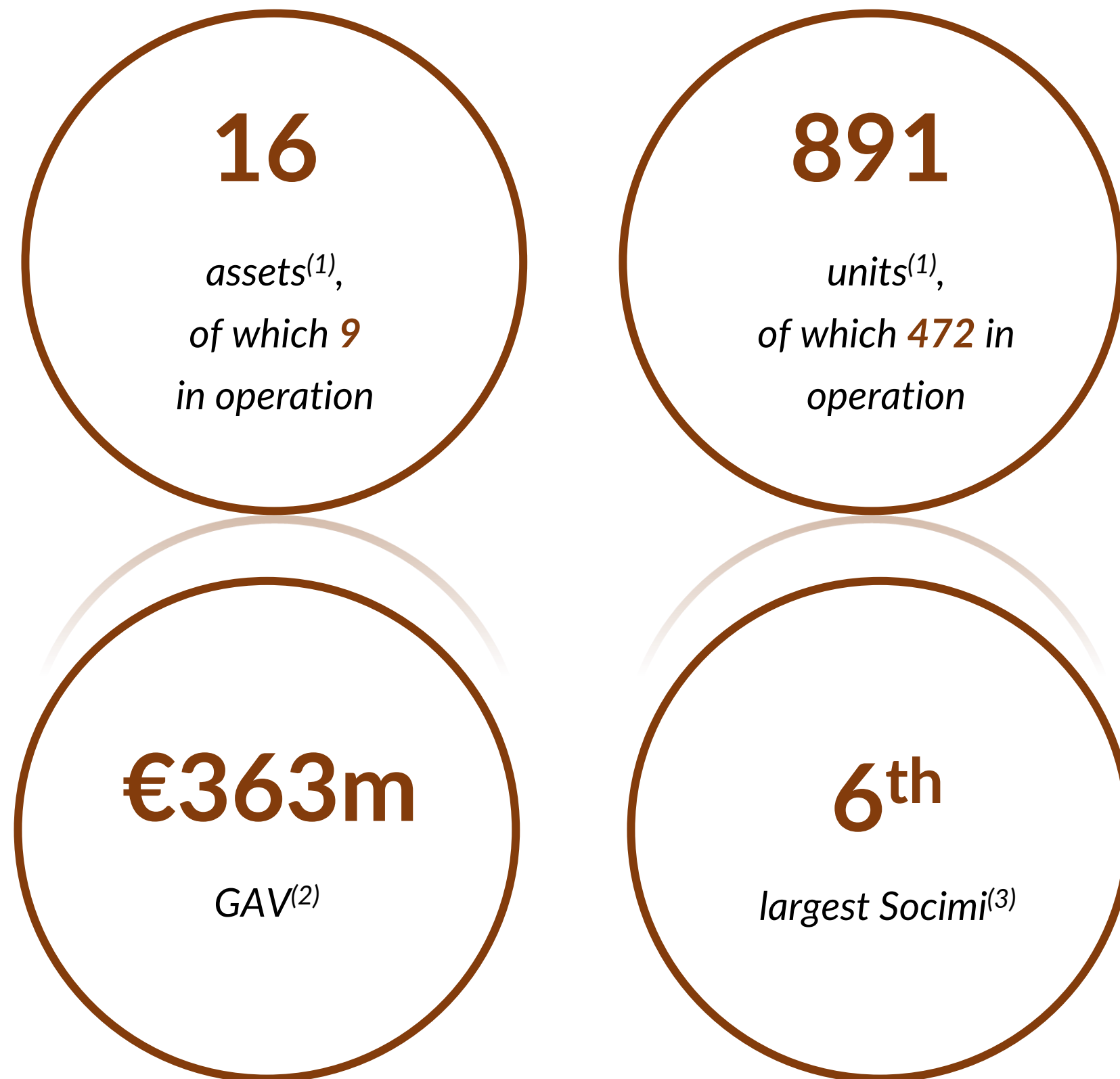


Typology	Surface.	Capacity (pax)	Stays
Study	25-30 sqm	2	Kitchen Living-bedroom Bath
Apartment 1 bedroom	30-40 sqm	4	Kitchen Salon 1 bedroom Bath Terrace (opt.)
Apartment 2 bedrooms	c.60 sqm	5-6	Kitchen Salon 2 rooms 2 bathrooms Terrace (opt.)



All Iron RE and Socimi portfolio

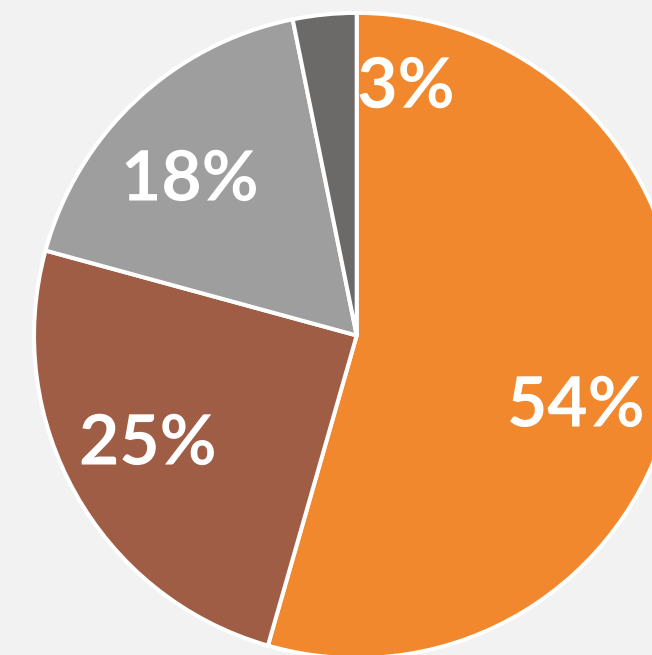
All Iron RE | Socimi today⁽¹⁾



All Iron RE | Socimi pro-forma planned divestments and recent acquisition⁽⁴⁾

Portfolio distribution based on opening date⁽⁴⁾

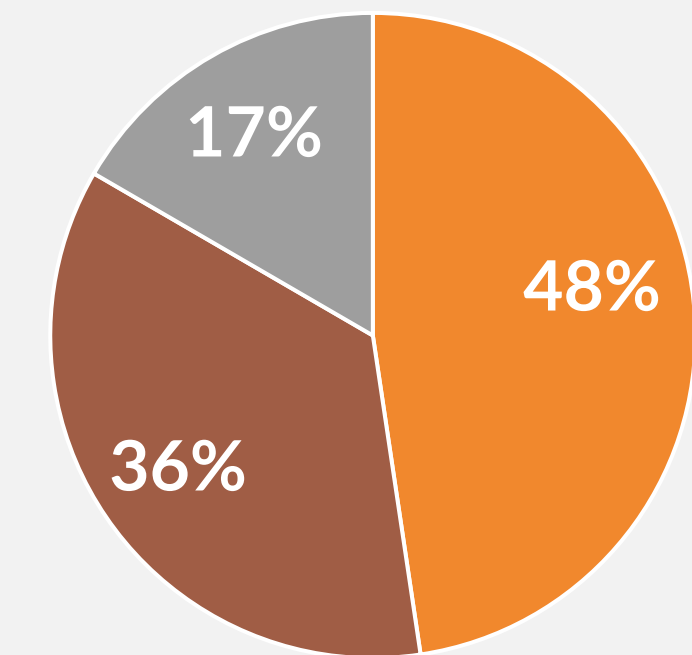
2025 GAV pro-forma pending investment (%)



- In operation
- 2026
- 2027
- 2028

Portfolio distribution based on location⁽⁴⁾

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

Portfolio status

1

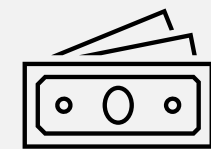


Progress in assets opening

Inauguration

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

2



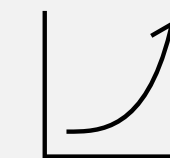
Divestments

- Hostels:
- Bilbao La Vieja:
- Malaga Beatas⁽¹⁾:
- Bilbao Museo:

Divested volume: €22.1m

Average net yield: 5 - 5.5%

3



Growth

€100m

additional investment capacity

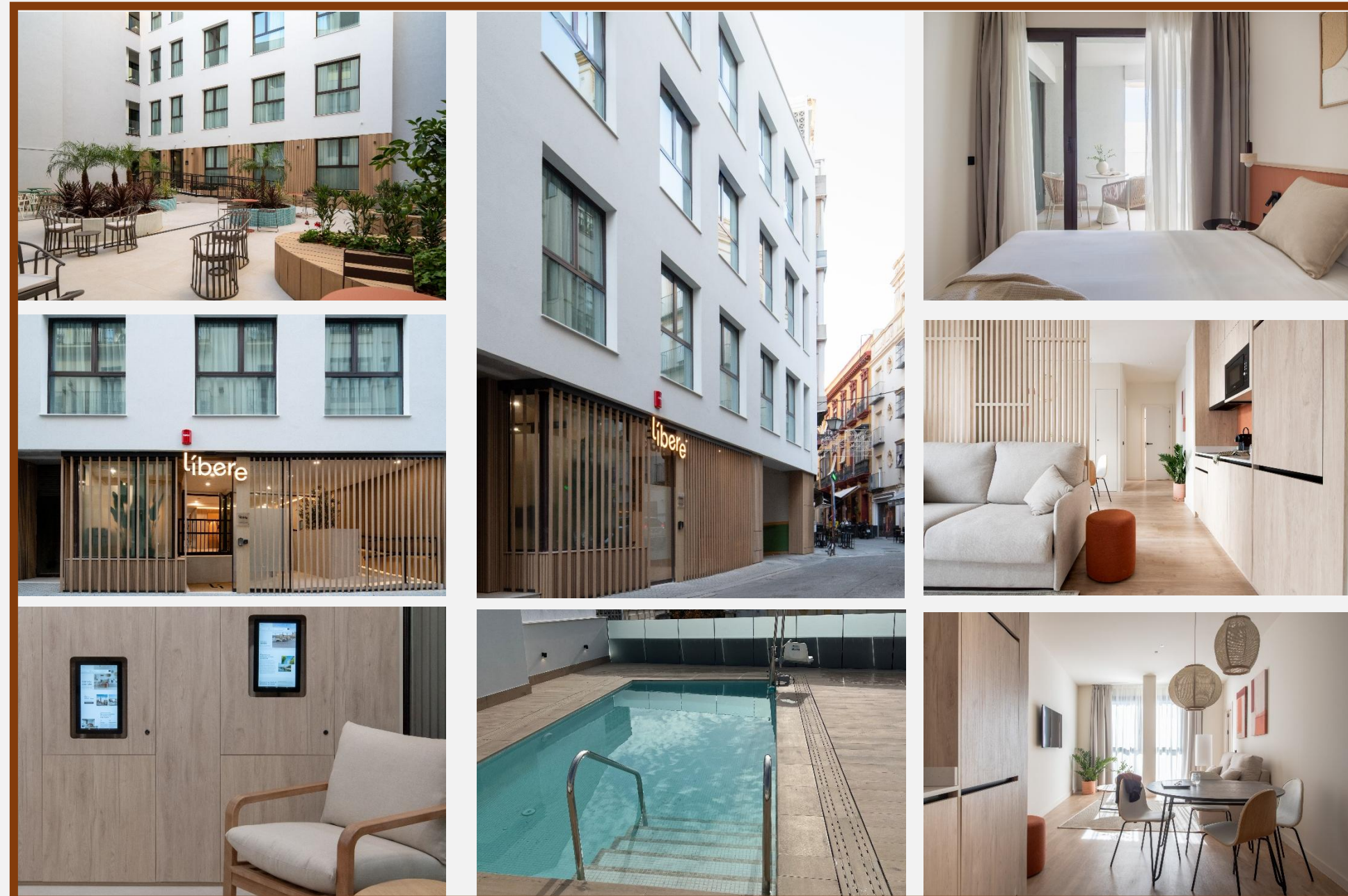
Recent example:

- 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

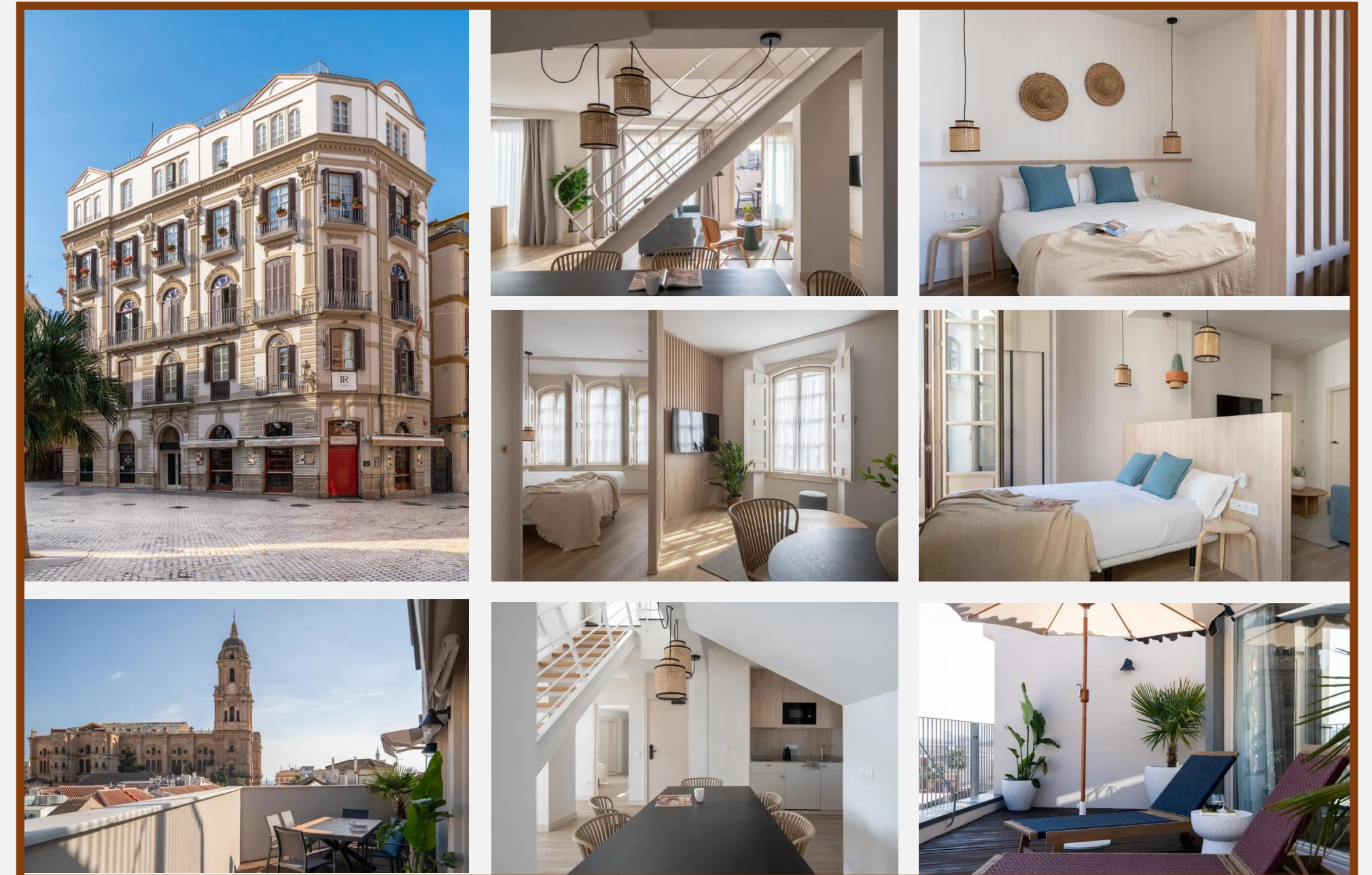
Location	▪ c/Albareda, 18
# apartments	▪ 47
Operator	▪ Líbere Hospitality Group
Opening date	▪ February 2026



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

- c/Alcántara, 25

apartments

- 90

Operator

- Aspacios – under a Marriott franchise, under the brand "*Apartments by Marriott Bonvoy*"

Opening date

- Q2 2027E

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 ⁽⁵⁾
Hostel	San Sebastián	27 ⁽¹⁾	✓	€1.2m	+11% ⁽³⁾	4.6% ⁽⁶⁾
	Cordoba	24 ⁽¹⁾	✓			
Apartments	Bilbao La Vieja	9	✓	€0.4m	+2% ⁽⁴⁾	5.9% ⁽⁷⁾
	Malaga Beatas	20	✓ ⁽²⁾	€1.0m	+33% ⁽⁴⁾	n.a.
	Bilbao Museo	9	✓	€2.0m	+3% ⁽⁴⁾	5.0% ⁽⁷⁾
	Madrid Almagro	17	Pending	-	-	-
	Total		106		€4.6m	+11%

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 30th June 2025 GAV

(4) Calculated against 31st 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?



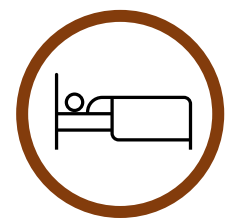
City: Tier 1 – Madrid or Barcelona



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



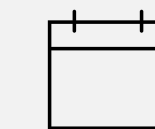
The asset

- **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. 31st 2025
- **Estimated return (NOI yield):** >7%



Calendar

- **Estimated opening date:** Q2 2028



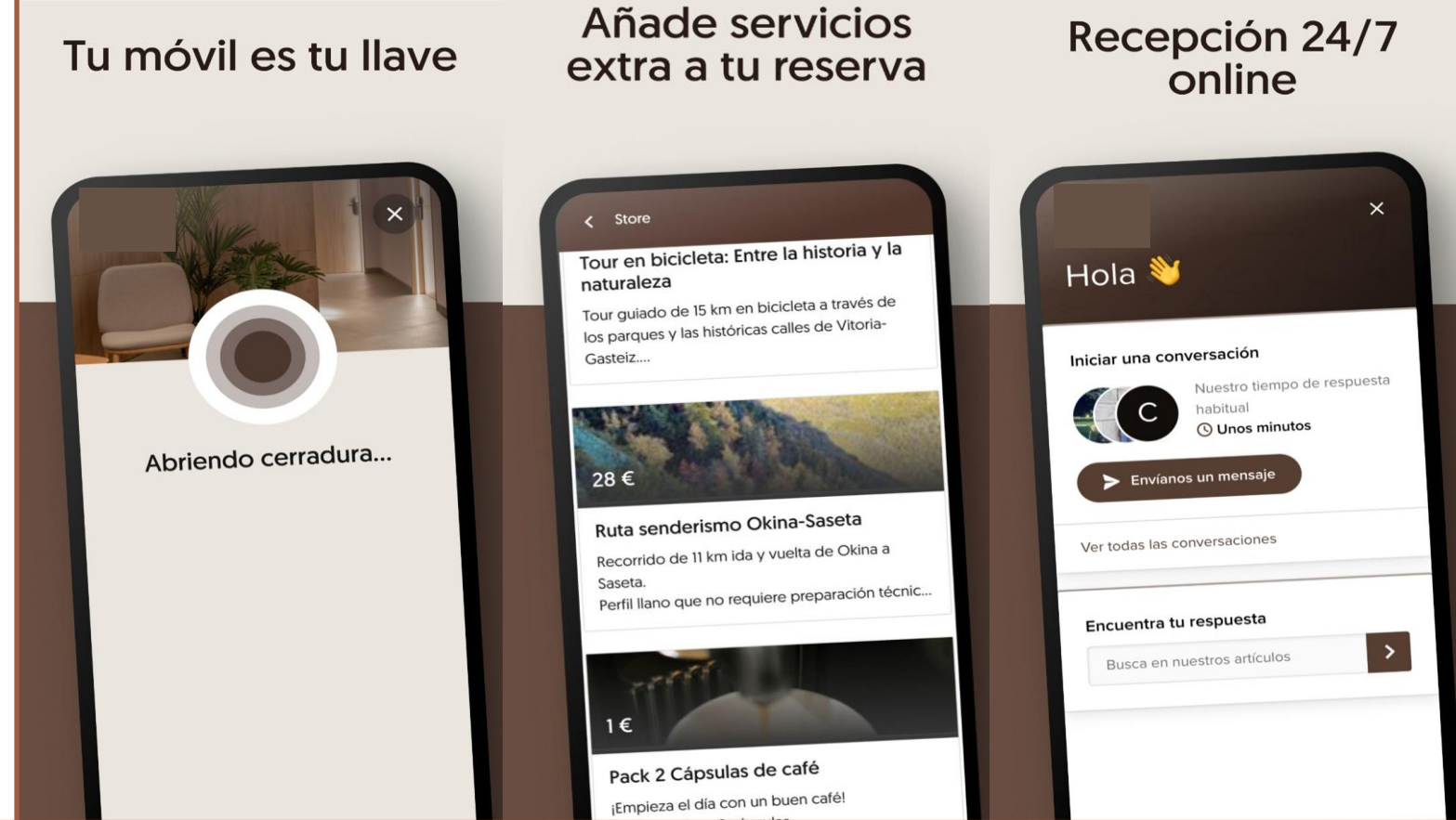
The intensive use of technology applied to our apartments allows us to exceed margins of 60%

Technology implemented in our properties

- ✓ **Operational efficiency:** personnel optimization through task automation
- ✓ **Online check-in/check-out:** access via key on mobile app
- ✓ **Prioritization of customer acquisition** through **direct channels**

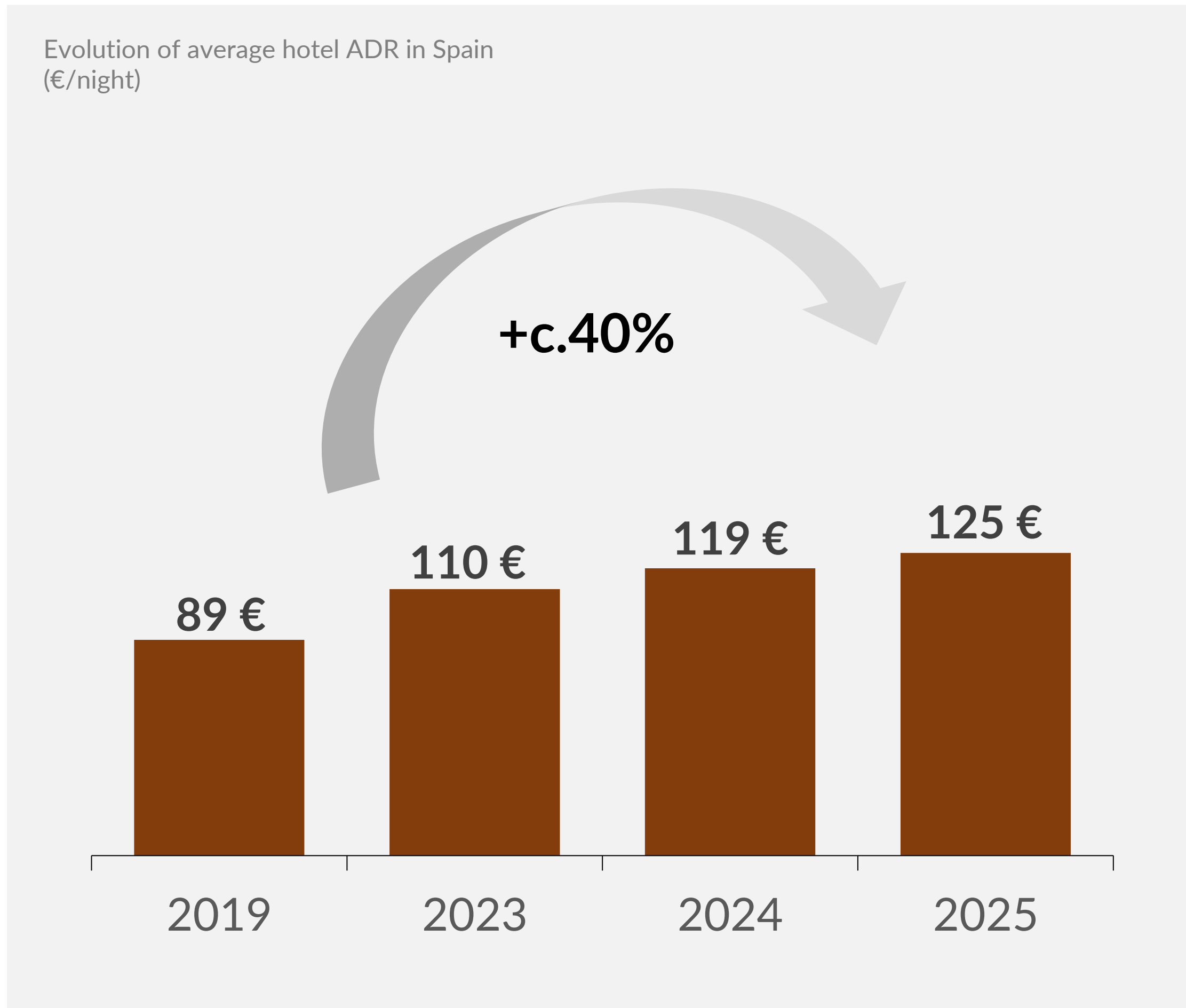
2025 operating margin

60%

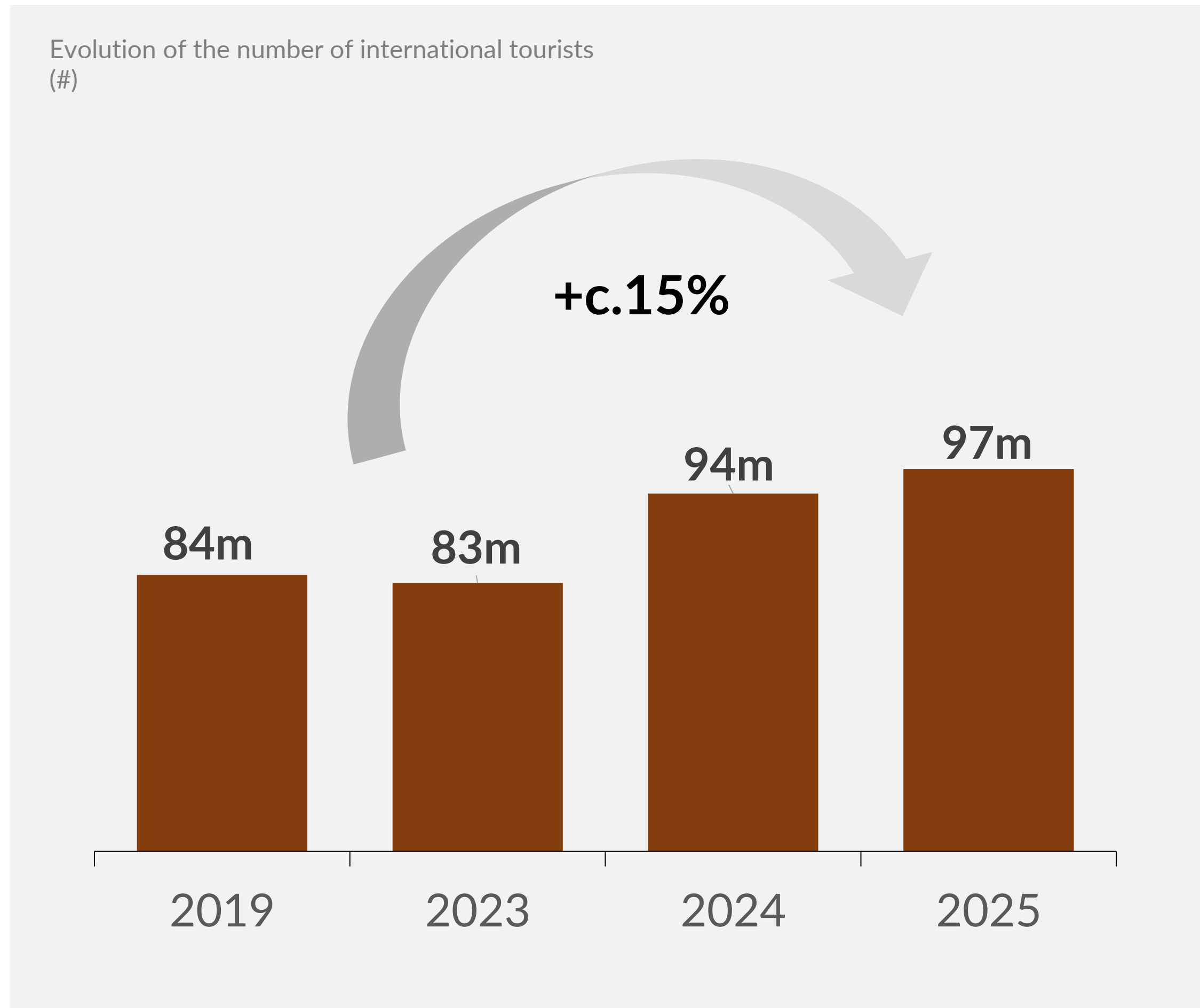


Tourism in Spain maintains its upward trend...

Both in terms of rates...

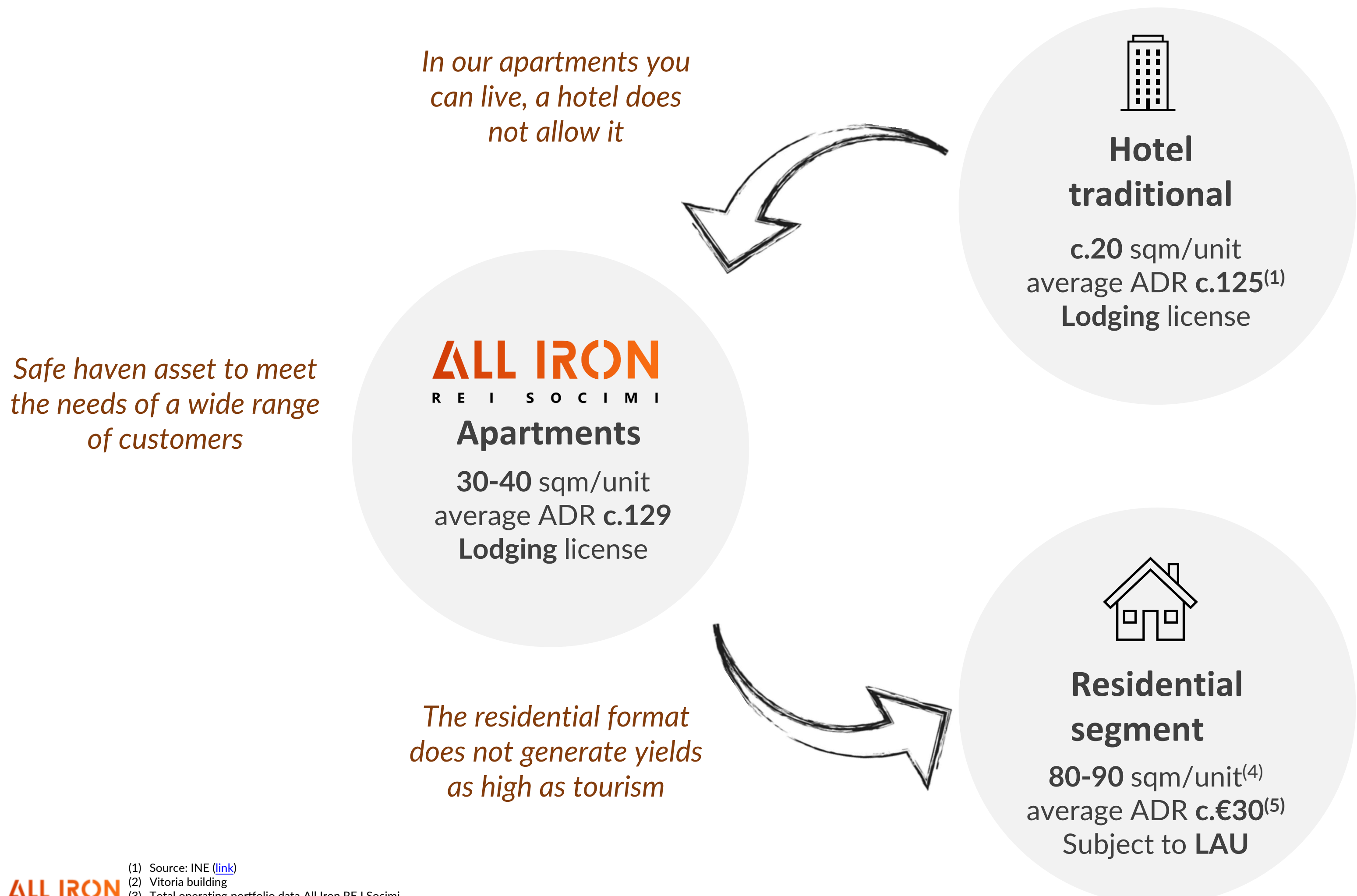


...as well as in visitor volume

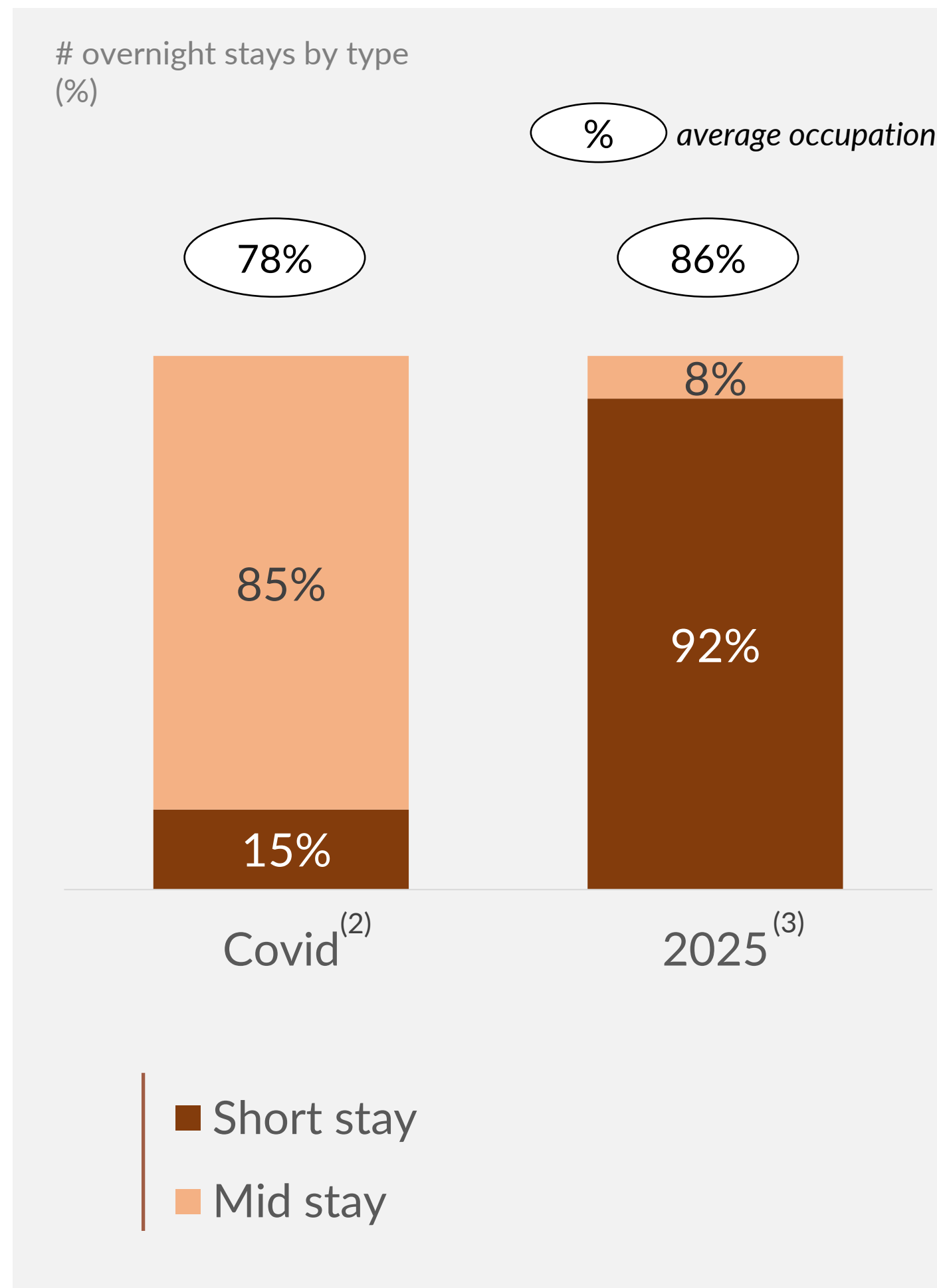


...and the apartments, in addition to capturing the growth in tourism, act as a safe haven

What is All Iron RE I Socimi product?



All Iron RE I Socimi case study



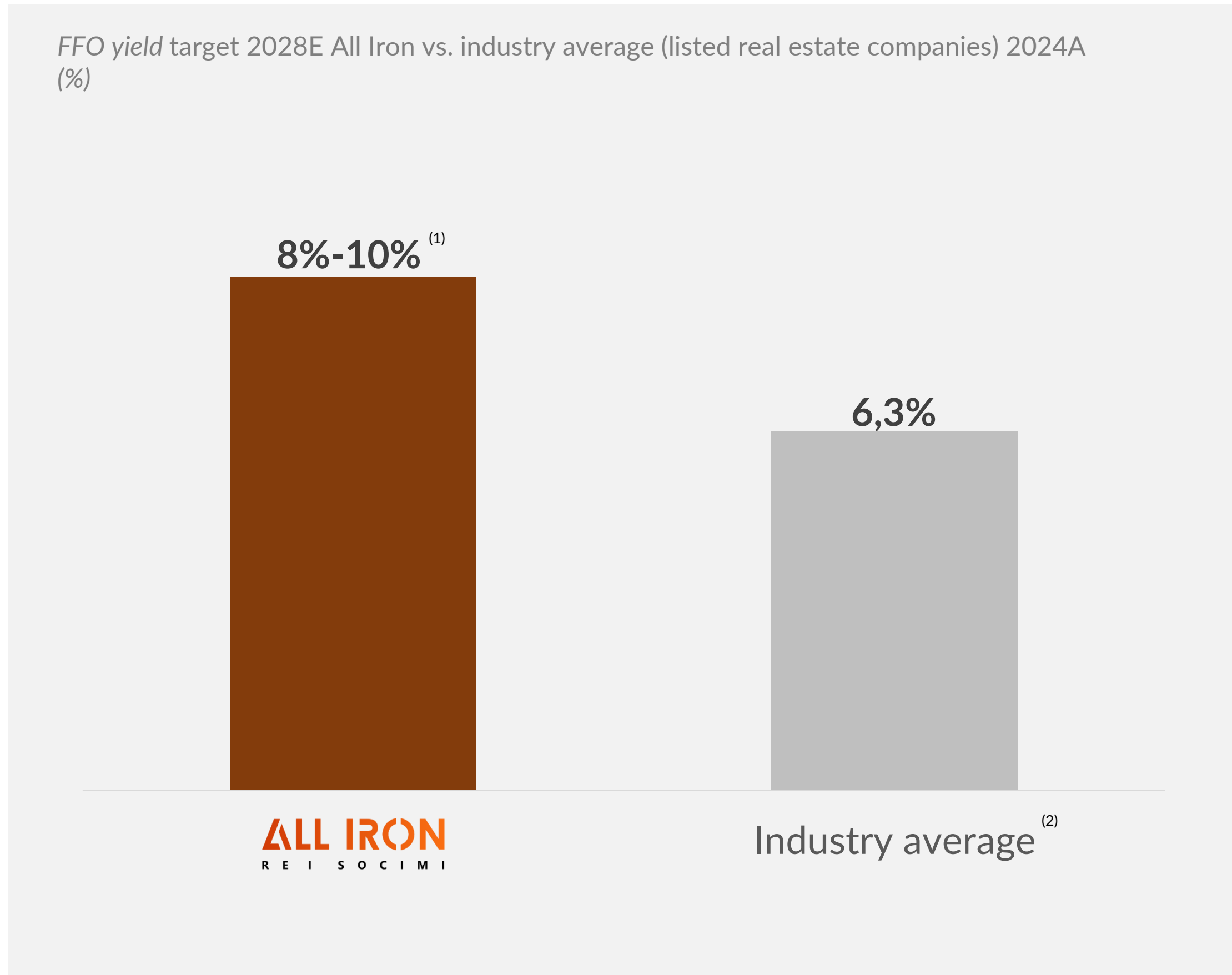
ALL IRON RE I SOCIMI

(1) Source: INE [\(link\)](#)
 (2) Vitoria building
 (3) Total operating portfolio data All Iron RE I Socimi
 (4) Source: INE
 (5) Source: Fotocasa [\(link\)](#)

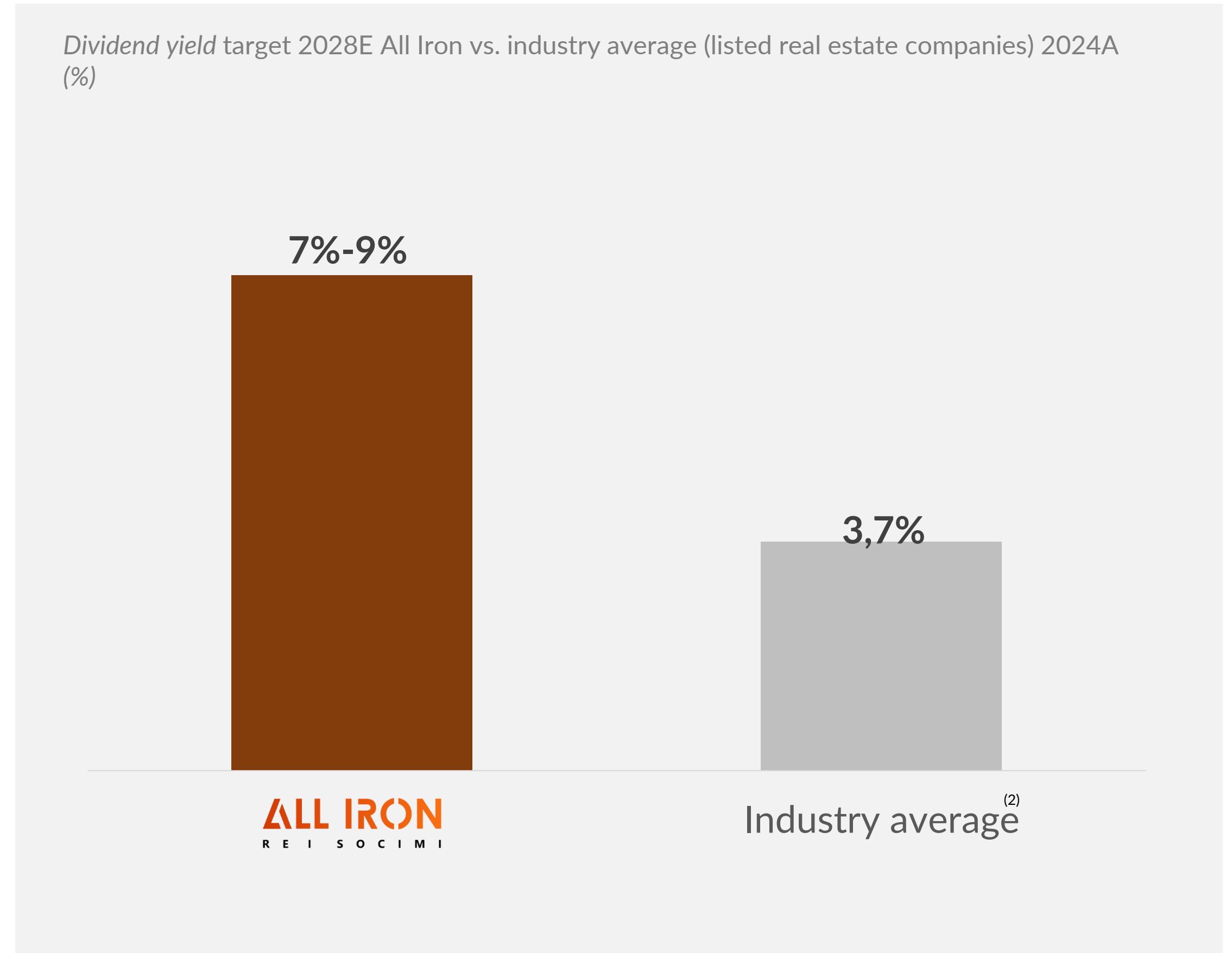
For all of the above reasons, we obtain yields well above those of the market

How do we compare with the industry?

FFO yield target



Dividend yield target



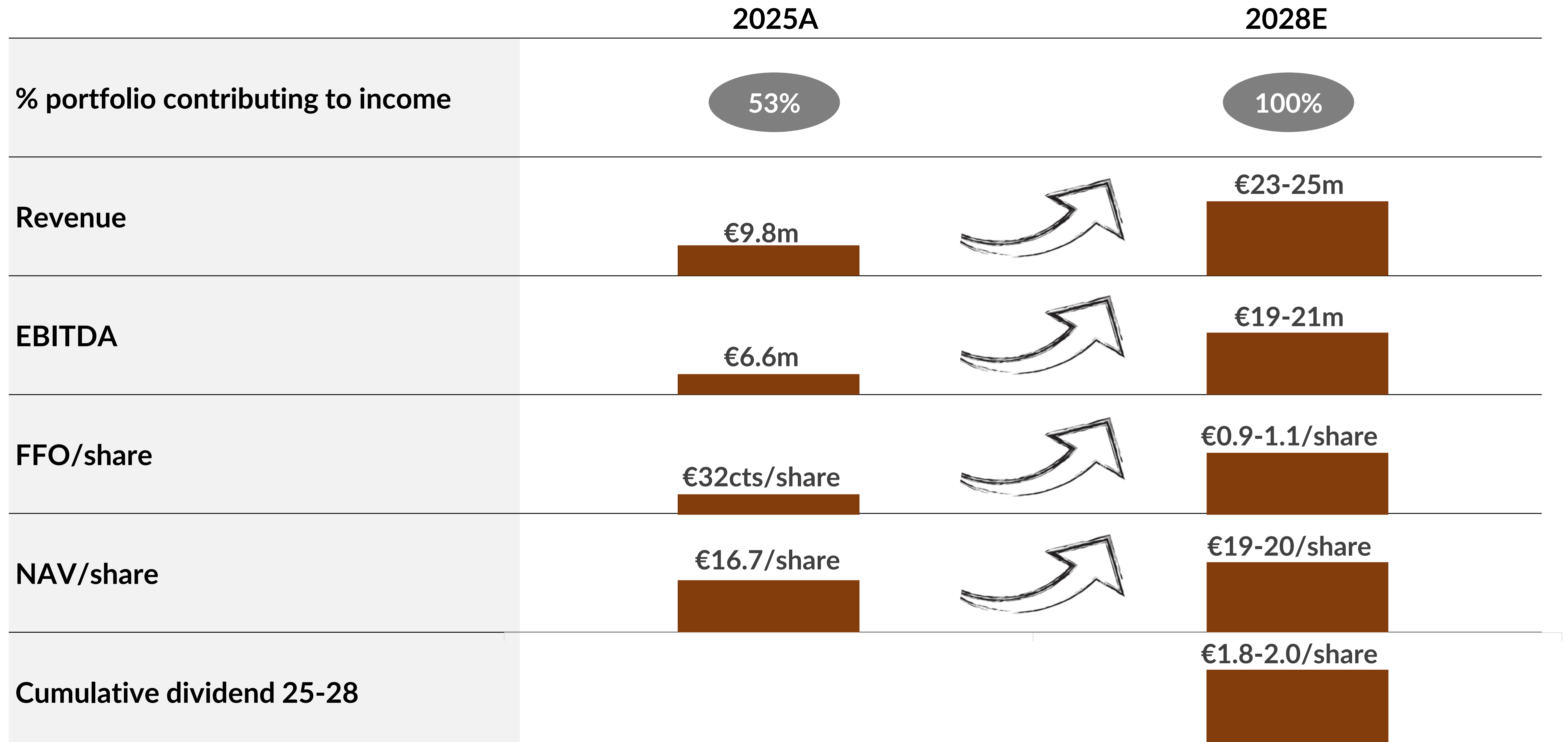
Source: Company information and research reports

Note: Share price as of March 31, 2025

(1) FFO/share target 2028E (0.9-1.1€/share) / share price as of March 31, 2025 (10.9€/share)

(2) Includes: Hotel (Pandox); Offices (Derwent London, GPE and Gecina), Residential (LEG, TAG, Vonovia and Kojamo), Logistics (Segro, Shurgard and WDP), Spanish Socimis (Merlin Properties and Colonial).





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



ALL IRON REIT SOCIM Note: These estimates have been constructed assuming that the Company's current perimeter remains unchanged, with the exception of the divestment of the Madrid Almagro rotating asset Hypothesis: (i) Income - includes the income derived from the contracts in force. The estimate has been constructed based on the estimates of rates and occupancy shared by the operator, (ii) EBITDA - it is based on the estimate of "revenues" and the expenses incurred and that may be applicable are subtracted. The expenses pending to be incurred are also projected, mainly associated with IBIs, as well as legal advisors and advisors associated with the fundraising process, (iii) Accumulated dividend 25-28 - the minimum dividend distribution obligation legally required of REITs has been taken into account, (iv) FFO/share - based on the EBITDA estimate, subtracting the financial expense assumed by the Company in relation to the current loans, assuming a possible renewal of the same, if necessary, and dividing the resulting amount among the shares among which the Company's share capital is divided

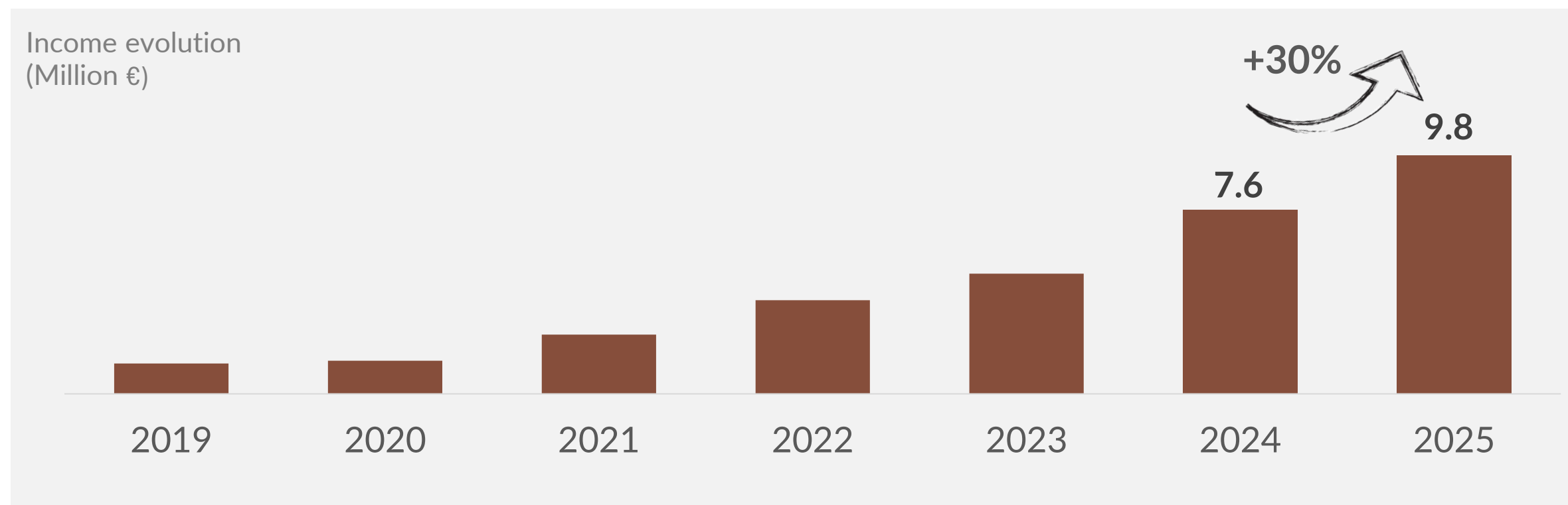
2025 results presentation

Key 2025 milestones

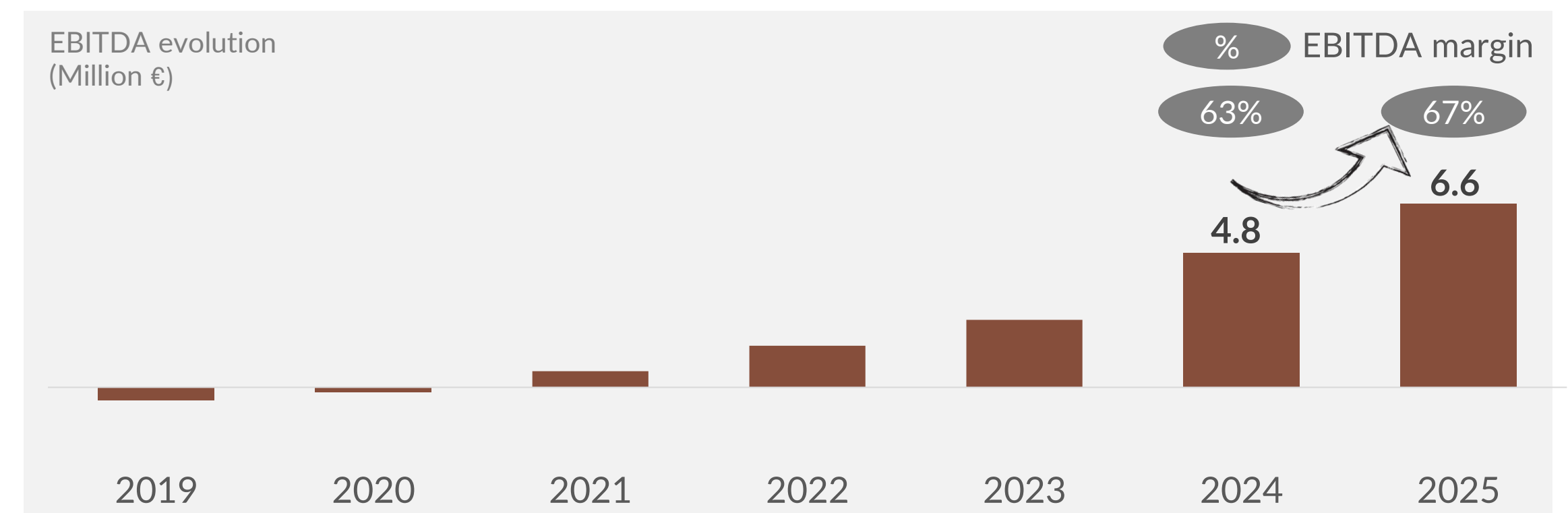
- ✓ **Results:** the Company's revenues grew by +8% organically, with a direct positive impact on EBITDA  **€6.6m (+37%)**
EBITDA'25
- ✓ **Shareholder returns:** NAV continues to increase as the portfolio completes its development phase, and this year the dividend will be €20cts/share  **€16.7/share**
NAV Dec. 31 '25
- ✓ **Return on operating assets:** *best-in-class* returns  **7,4%**
net yield of assets in operation⁽¹⁾
- ✓ **Portfolio rebalancing:** successful divestment of non-strategic assets  **5–5,5%**
net yield of assets sold⁽²⁾
- ✓ **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

Strong growth and high company returns once assets start operating

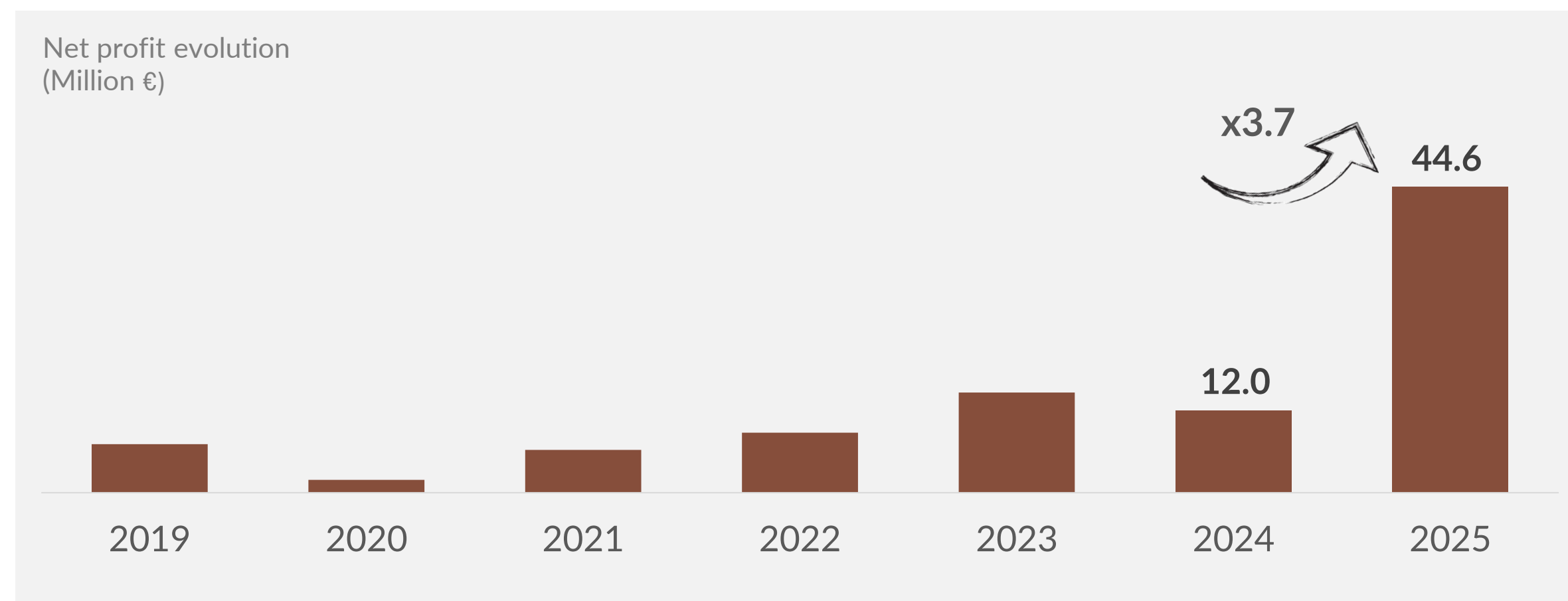
Income



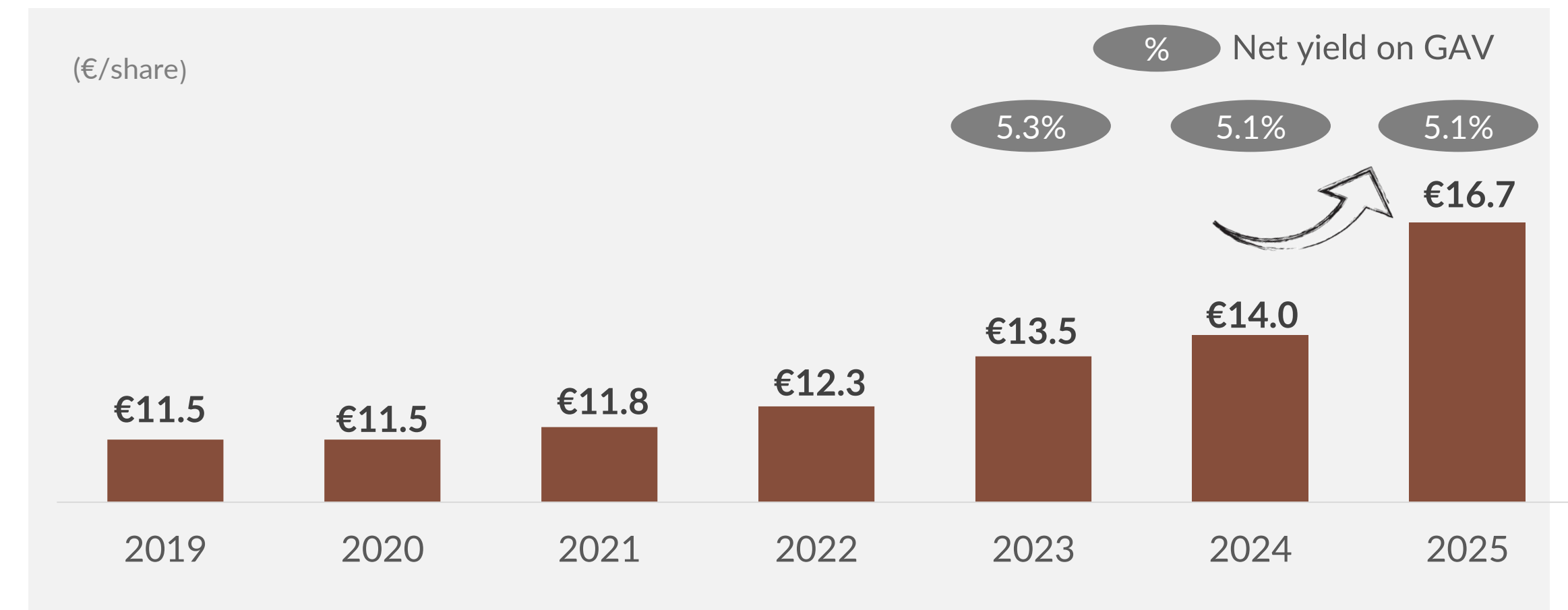
EBITDA



Net profit (incl. revaluation)



NAV/share & Net yield on GAV



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

Average 2025 ADR ⁽¹⁾	c.€129 (+c.8% LfL vs. 2024)
Average 2025 occupancy	c.86% (+c.2pp LfL vs. 2024)
Average 2025 GOP Margin ⁽²⁾	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⁽¹⁾

	Unit	2025	2024	Var. vs. 2024
% of portfolio generating income	%	53%	43%	
Total income	€'000	9,833	7,587	+30%
EBITDA	€'000	6,553	4,798	+37%
% EBITDA margin	%	67%	63%	+4pbs
Pre-revaluation net profit	€'000	4,783	3,334	+43%
PPS (net profit/share)	€	0.31	0.23	
Net profit	€'000	44,581	11,966	+273%
FFO ⁽²⁾	€'000	5,021	3,740	+34%
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) ⁽³⁾	%	2.9%	2.3%	+0.6pbs

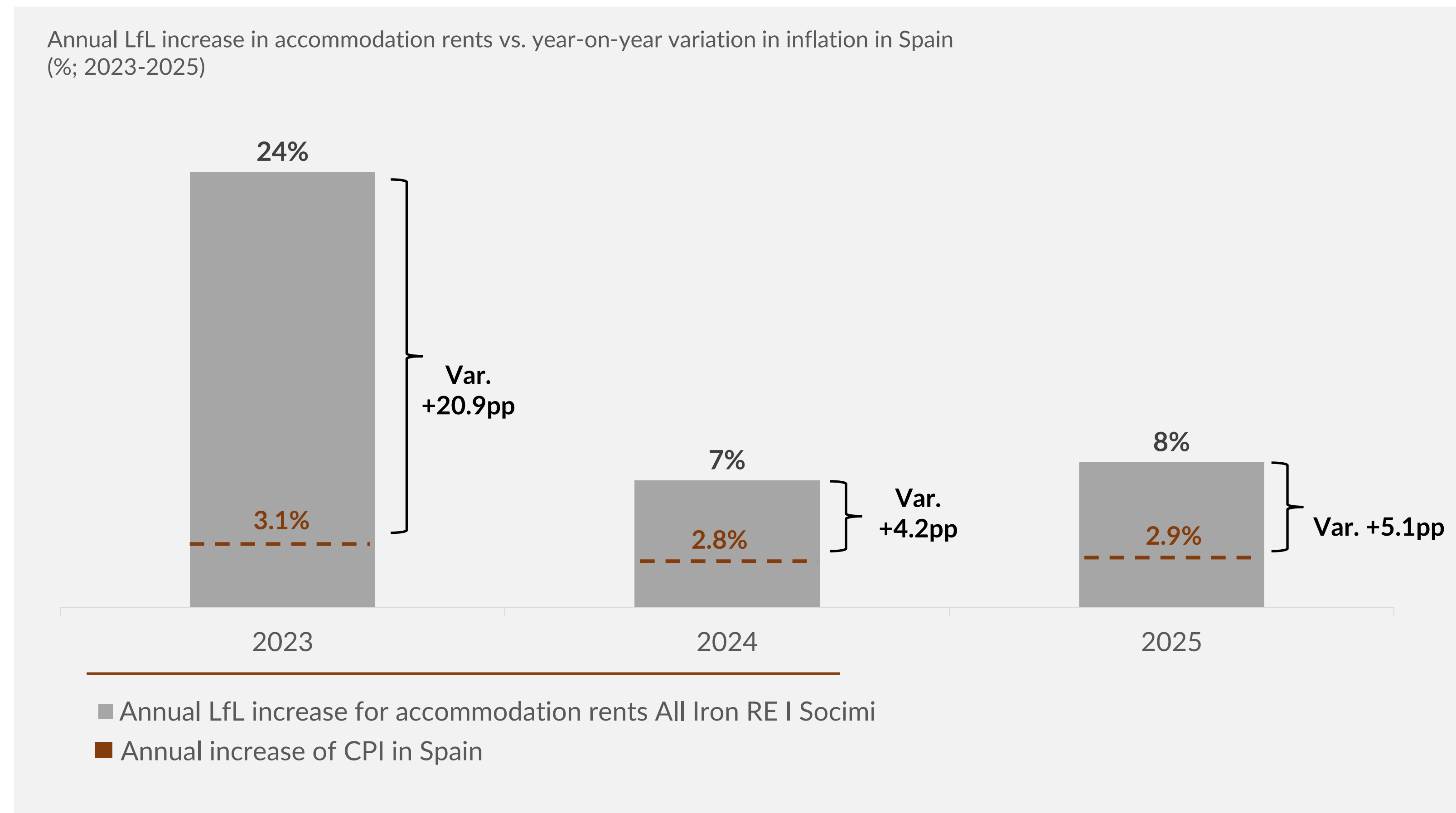
Comment

- **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

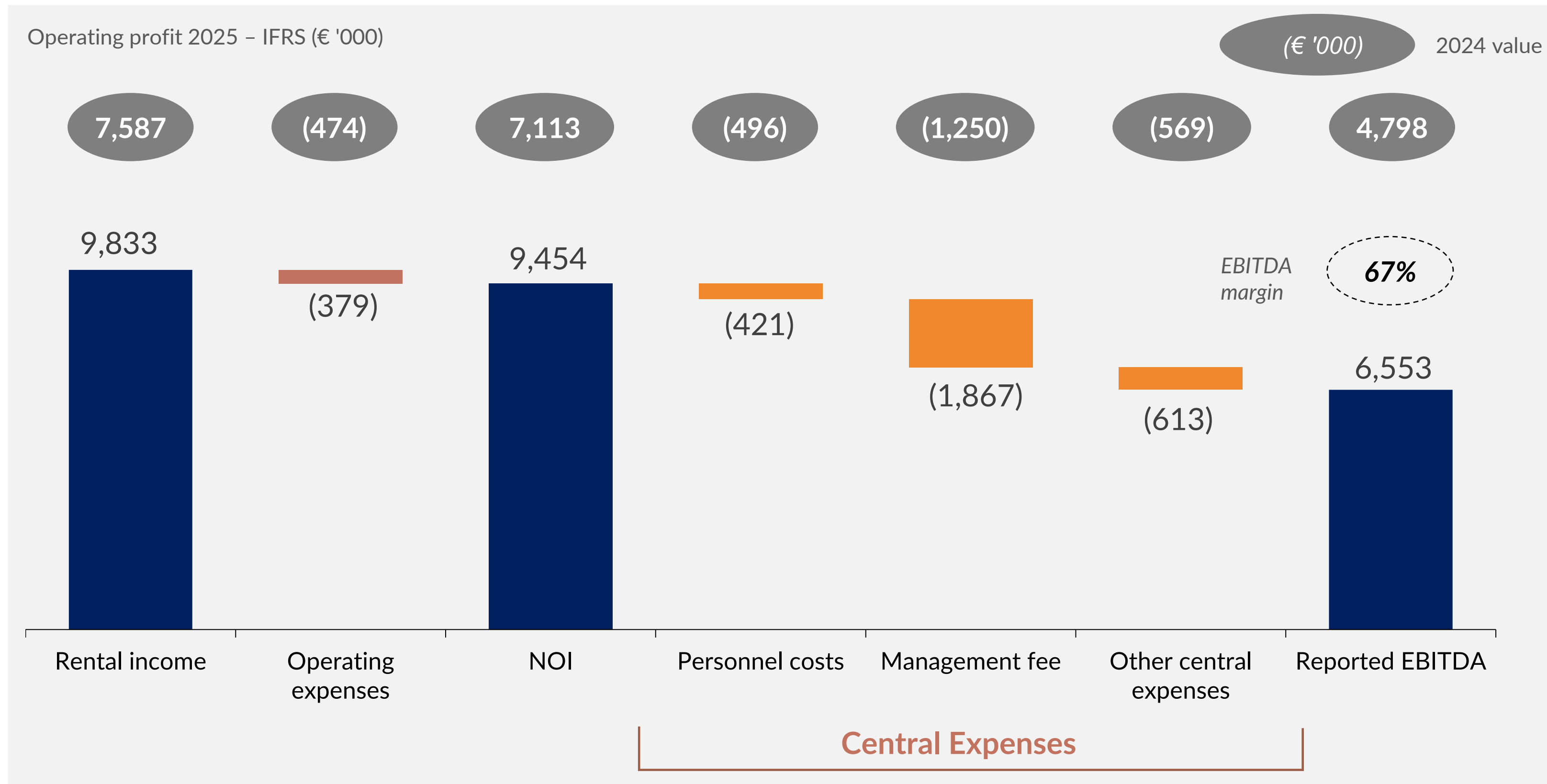


Comment

- 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%

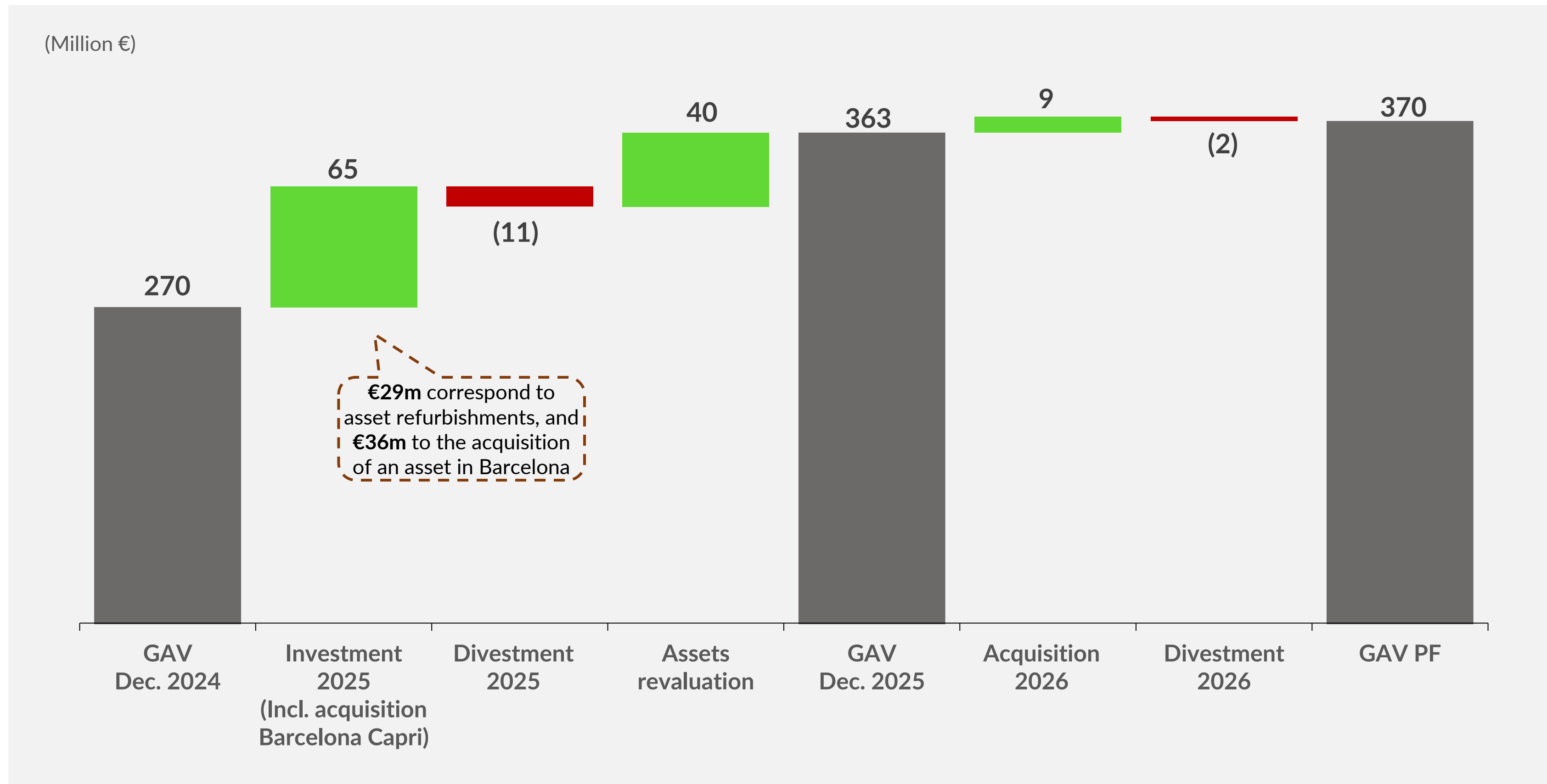
Operating and central expenses remain stable in 2025 – 2025 vs. 2024



- **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

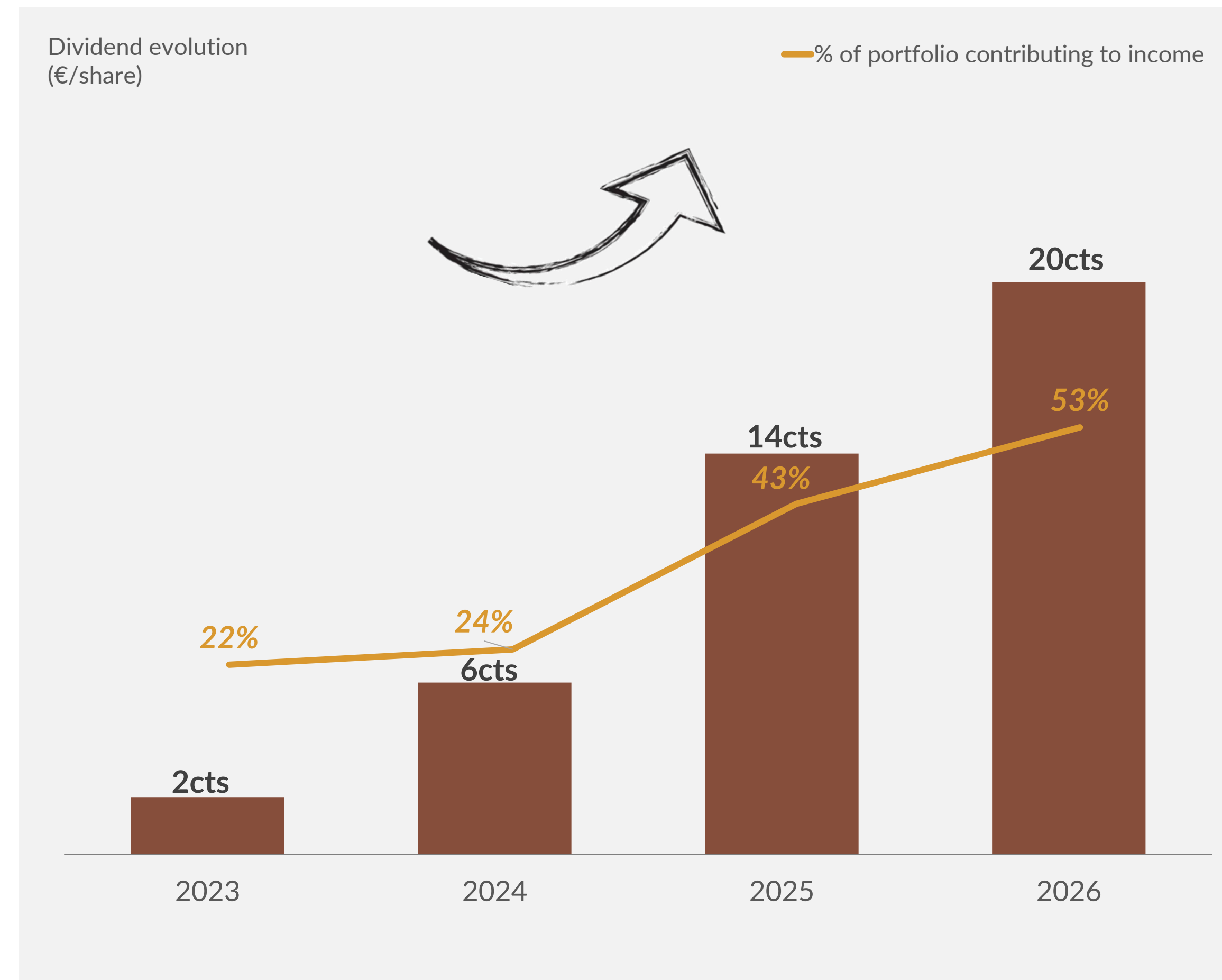
GAV variation during 2025



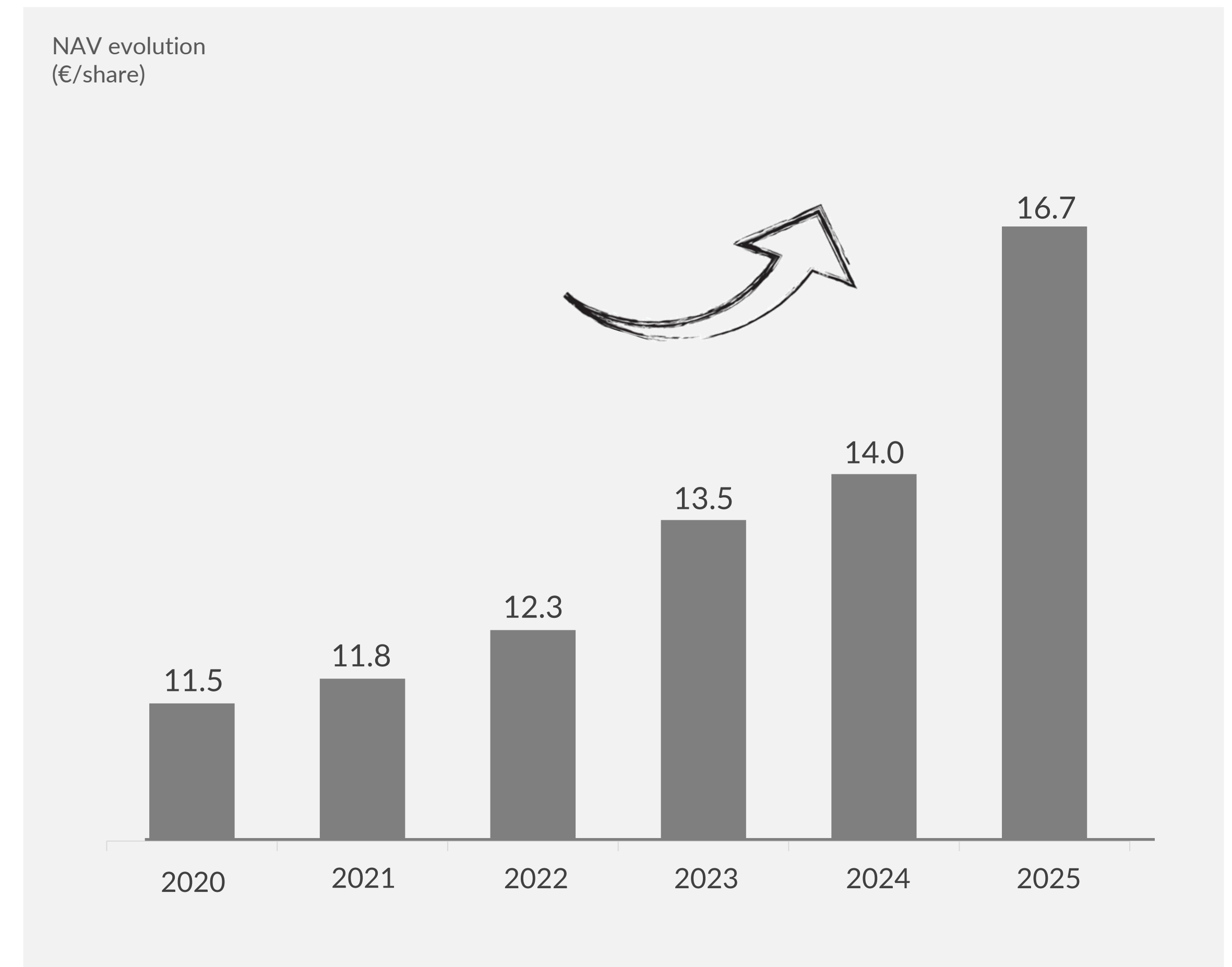
- Average portfolio **WACC: 7.7%**
- EPRA “Topped-up” Net Yield: **5.1%**

Shareholder returns

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

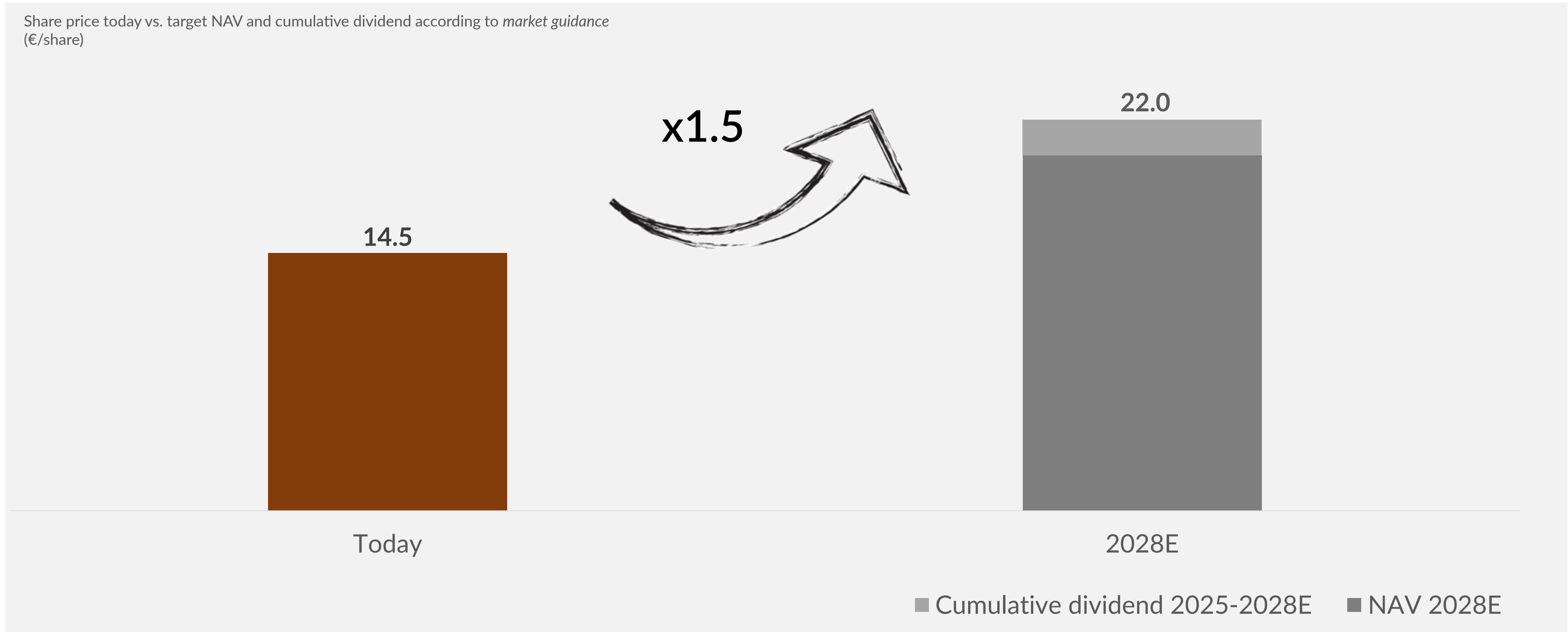


NAV evolution



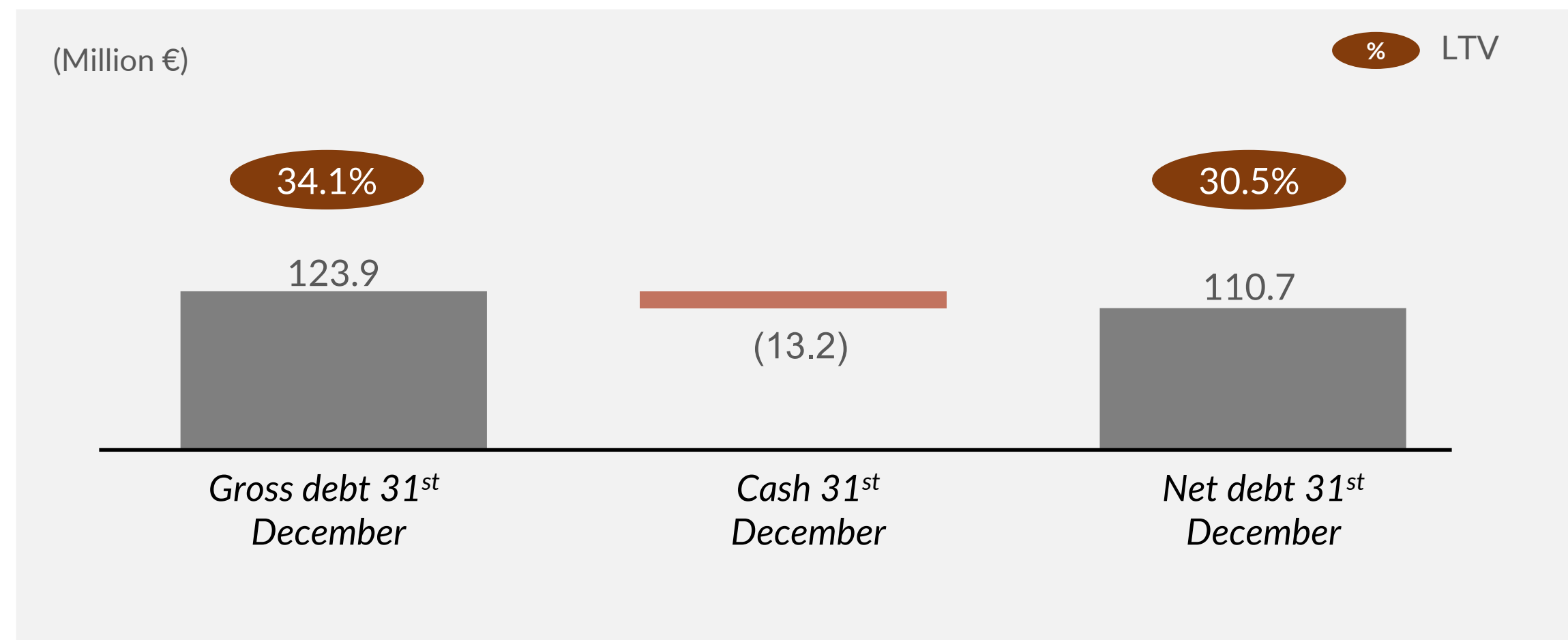
According to the *market guidance* communicated by the company, forecasts suggest that investing today could mean multiplying investment by x1.5 times in 2 years

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

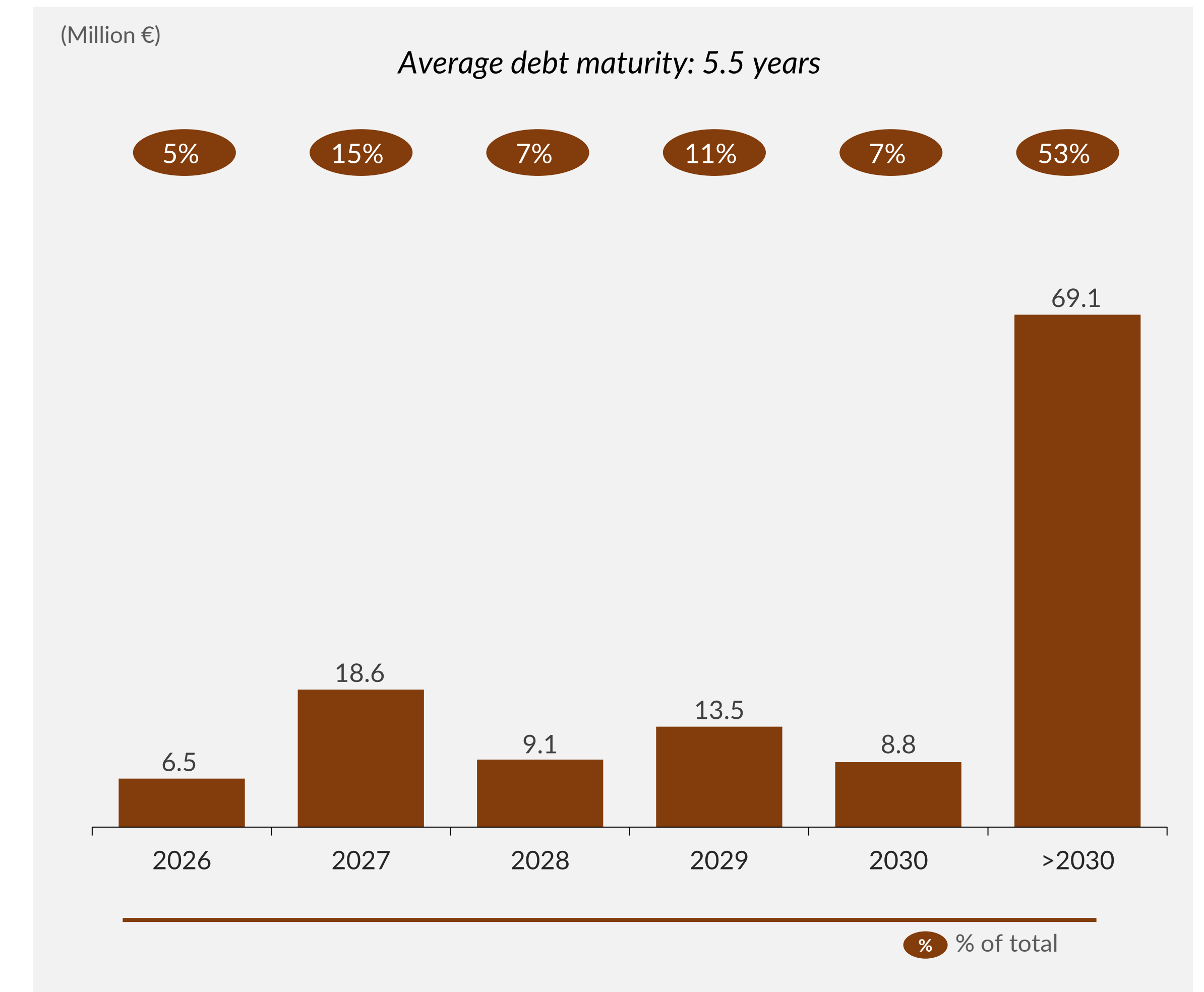


Level of indebtedness as of 31st December 2025

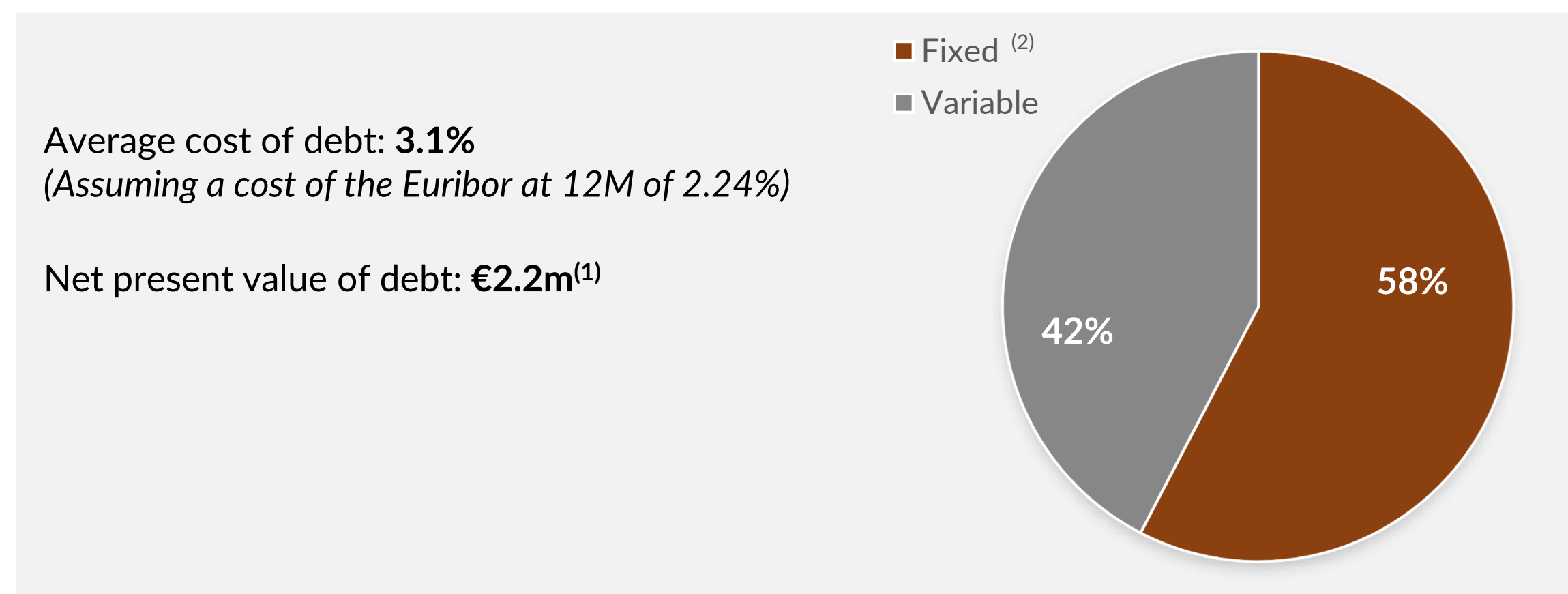
Debt position as of 31st December 2025⁽³⁾



Repayment scheme



Cost of Debt⁽¹⁾



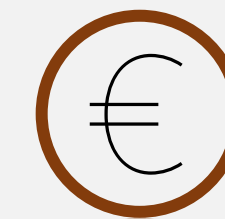
The Company recently announced the signing of a €200m financing agreement to strengthen its capital structure for the upcoming 5 years and drive growth

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



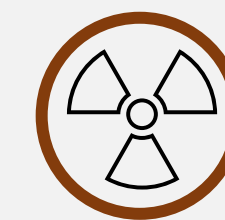
Amount: €200 million



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

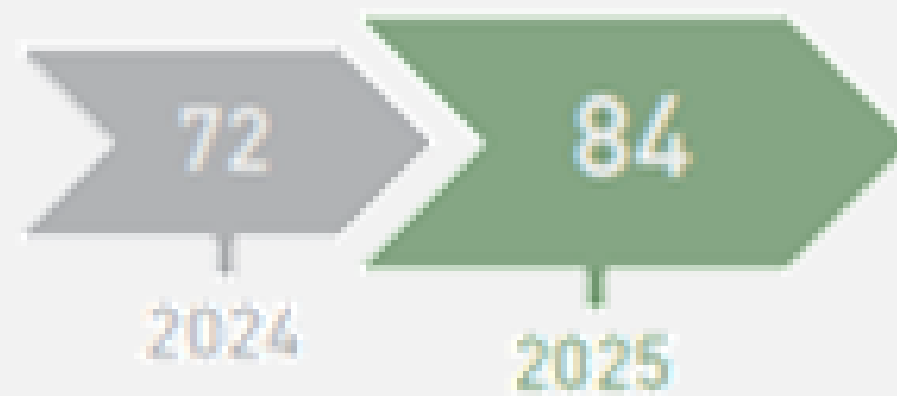


Sustainability: Financing is partially green

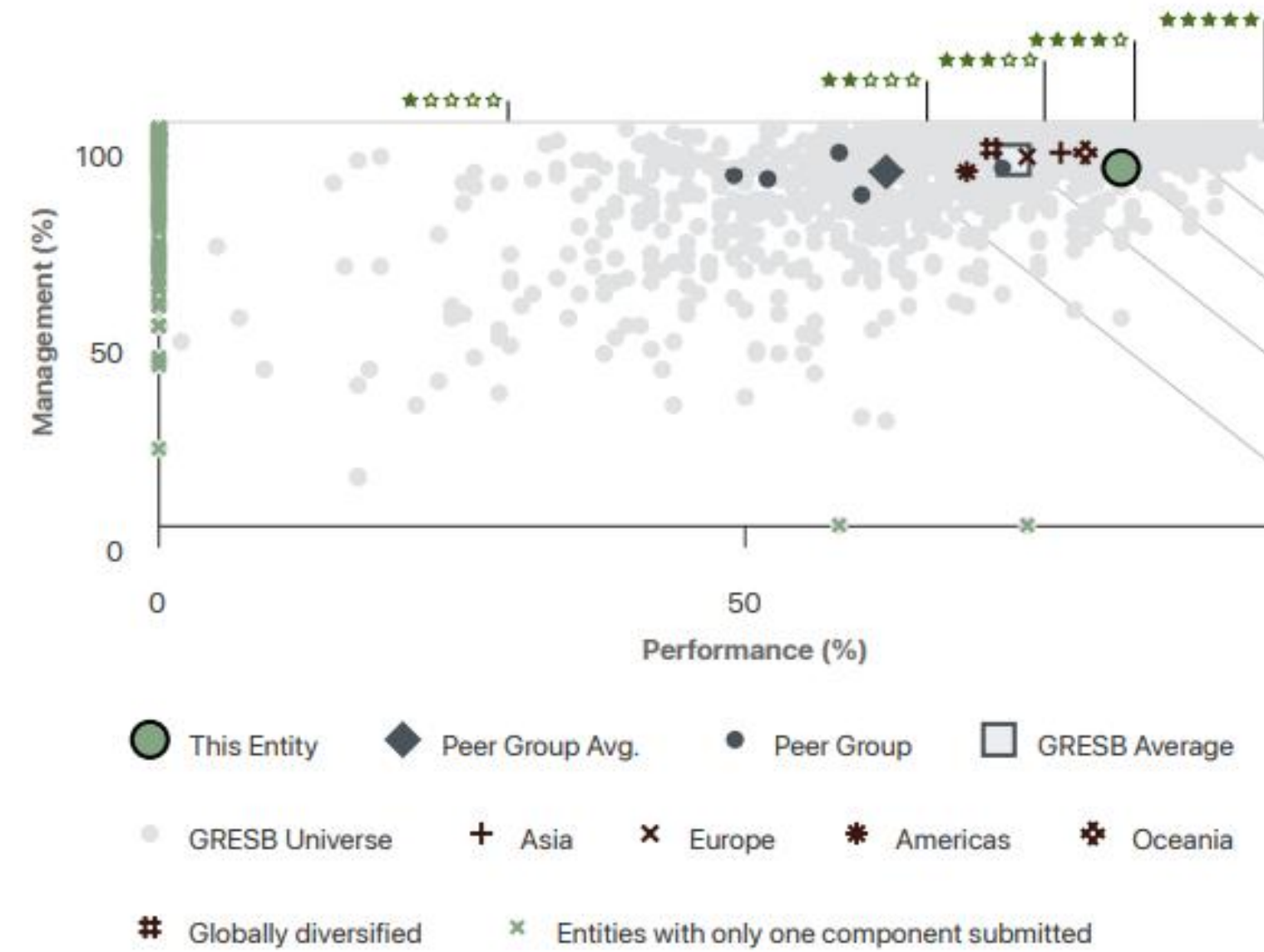
All Iron's ESG strategy is backed up by the European agency GRESB, having obtained a score of 84/100 in its second year of participation



GRESB benchmark 2025

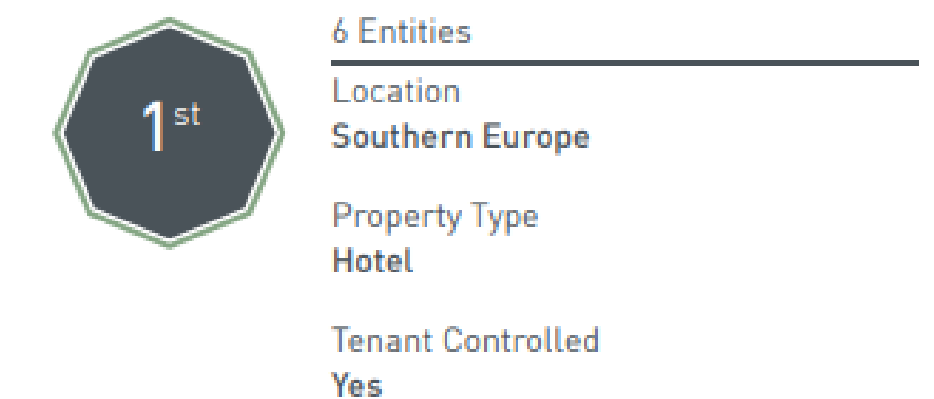


- The agency has awarded **All Iron RE I Socimi** an **overall score of 84/100** in its second year of participation
 - (E) In environmental matters, we are better positioned than the industry average and ahead of our peers
 - (S) In social matters, we are in line with the industry and ahead of our peers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

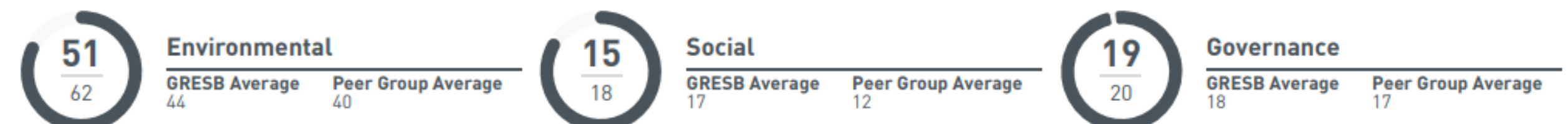


Peer Group Ranking

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

Legal Notice

This document contains or may contain statements regarding the intentions, expectations, forward-looking statements or forecasts of All Iron Socimi RE I Socimi, S.A. ("All Iron RE I Socimi" or "Company") or its management as of the date hereof and relating to various aspects of its business, including the development of the business and results of the entity. Such statements are based on our intentions, expectations, forward-looking statements or forecasts, and certain risks, uncertainties and other factors could cause actual decisions or results to differ from such intentions, expectations, forward-looking statements or forecasts. These factors include, but are not limited to, (1) market conditions, macroeconomic factors, regulatory, political or governmental directives, (2) movements in domestic and international securities markets, exchange rates and interest rates, (3) competitive pressures, (4) technological changes, and (5) changes in the financial condition, creditworthiness or credit standing of our customers, debtors or counterparties in general. These factors could condition and ultimately determine that what actually occurs may not correspond to the intentions, expectations, forward-looking estimates or forecasts expressed in this document and other past or future documents, including those submitted to regulatory entities. All Iron RE I Socimi undertakes no obligation to revise the contents of this document, or any other document, either in the event that events do not fully correspond to those set forth herein or in the event that such events lead to changes in the intentions, expectations, forward-looking statements or forecasts set forth in this document and other past or future documents. This statement should be considered by all persons or entities that may have to make decisions based on this document or prepare or disseminate opinions regarding this document. Please note that this document may contain unaudited or summarized information. The contents of this document are confidential and may not be disclosed or distributed to third parties other than its original recipients, either in whole or in part, without the consent of All Iron RE I Socimi.

ALL IRON

R E I S O C I M I