

A BME GROWTH

Madrid, 19 de junio 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

RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2026.

La Sociedad publica hoy día 19 de junio de 2026 los resultados operativos y financieros del primer trimestre de 2026, mostrando las principales métricas registradas.

- Se adjunta la presentación corporativa con los resultados del primer trimestre de 2026 de la Sociedad, que también ha sido publicada, simultáneamente, en la web corporativa www.allironresocimi.es.

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

REI SOCIMI

Actualización de resultados de T1 2026
All Iron RE I Socimi

19 de junio de 2026

La cartera de All Iron RE I Socimi

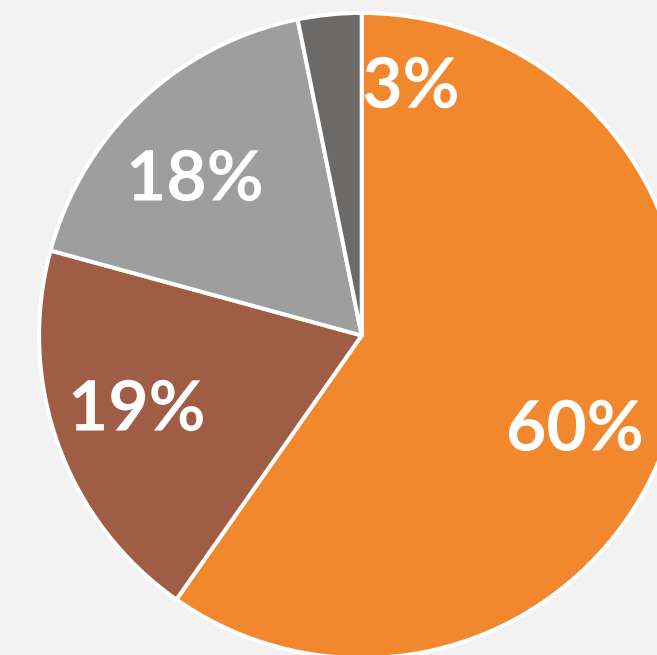
All Iron RE I Socimi hoy⁽¹⁾



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⁾

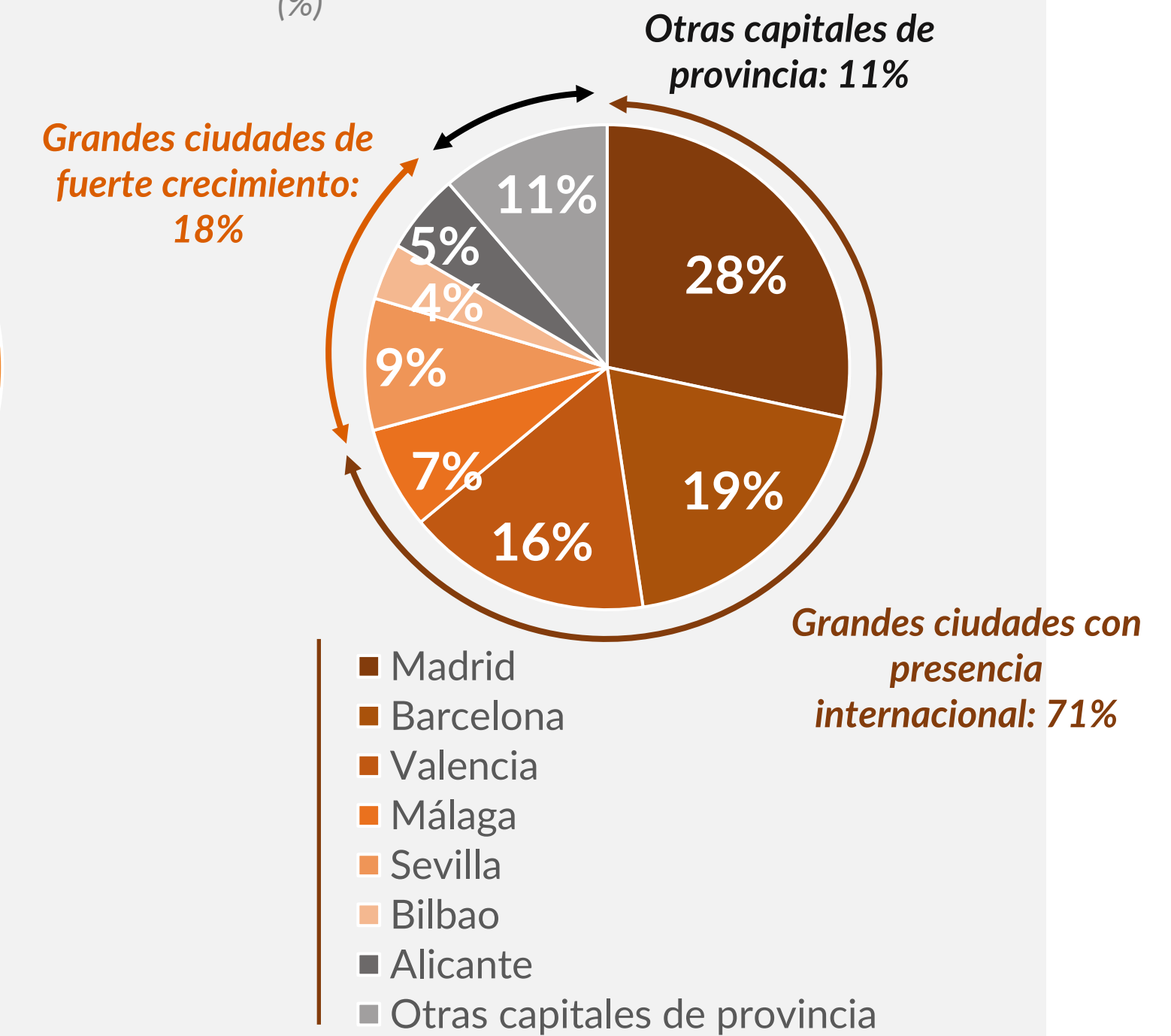
GAV 2025 pro-forma inversión pendiente (%)



- En operación
- 2026 [En construcción]
- 2027 [En construcción]
- 2028 [En desarrollo]

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

GAV 2025 pro-forma inversión pendiente (%)



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, ya desinvertidos o en proceso de desinversión (hostel San Sebastián, hostel Córdoba, Bilbao La Vieja, Bilbao Museo, Málaga Beatas y Madrid Almagro), e incluye la reciente adquisición en Madrid Chamartín

Avance en las puestas en carga (1/2)

Alicante

Ubicación	▪ c/Gerona, 2
# apartamentos	▪ 61
Operador	▪ Líbere Hospitality Group
Fecha apertura	▪ Mayo de 2026
ADR medio desde apertura ⁽¹⁾	▪ 122€
Ocupación media desde apertura ⁽¹⁾	▪ 92%



Fotografías estado actual

Sevilla Triana

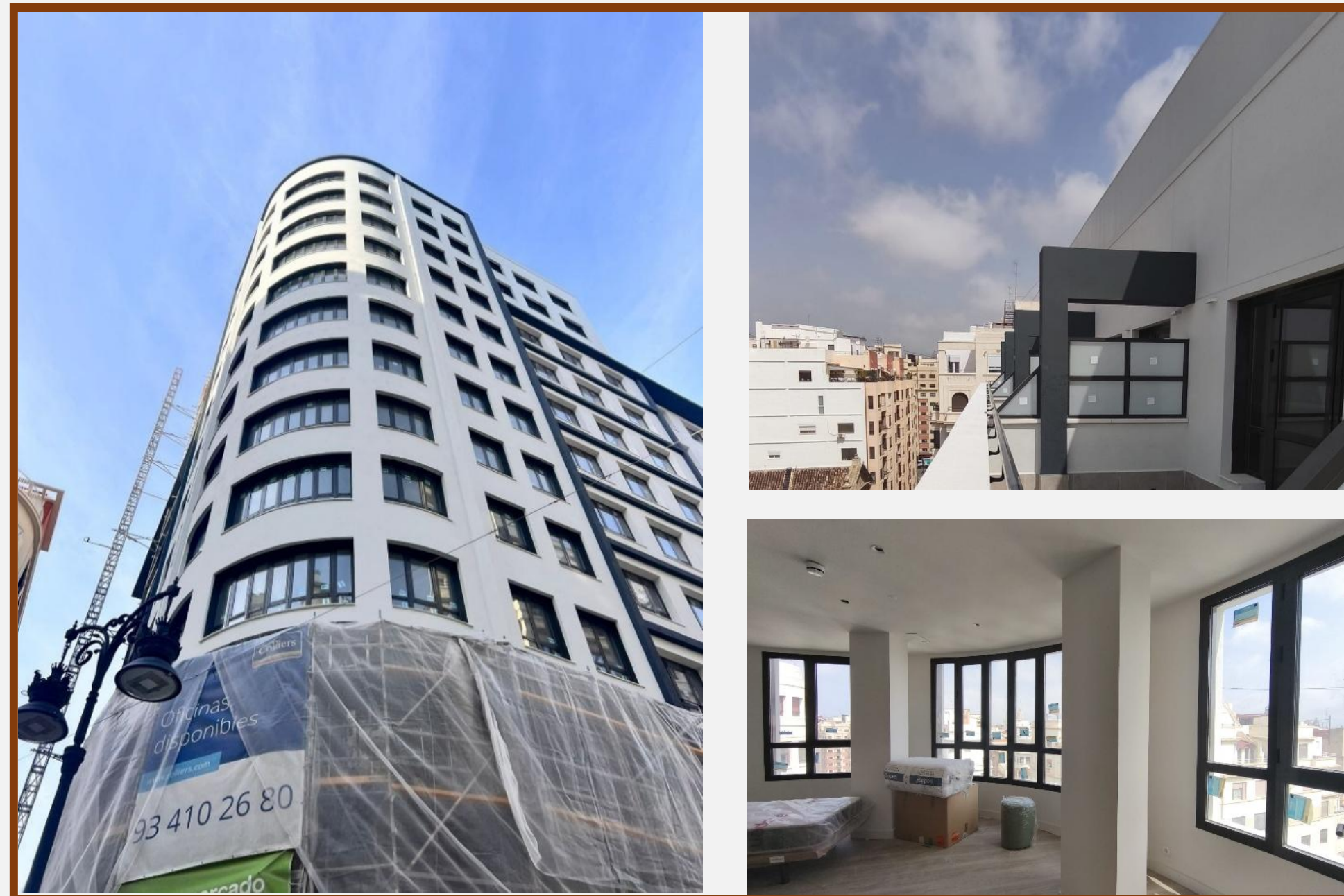
Ubicación	▪ c/San Jacinto, 62
# apartamentos	▪ 54
Operador	▪ Líbere Hospitality Group
Fecha apertura	▪ Junio de 2026 – Inauguración pendiente
ADR medio desde apertura ⁽¹⁾	▪ n/a
Ocupación media desde apertura ⁽¹⁾	▪ n/a



Avance en las puestas en carga (2/2)

Valencia

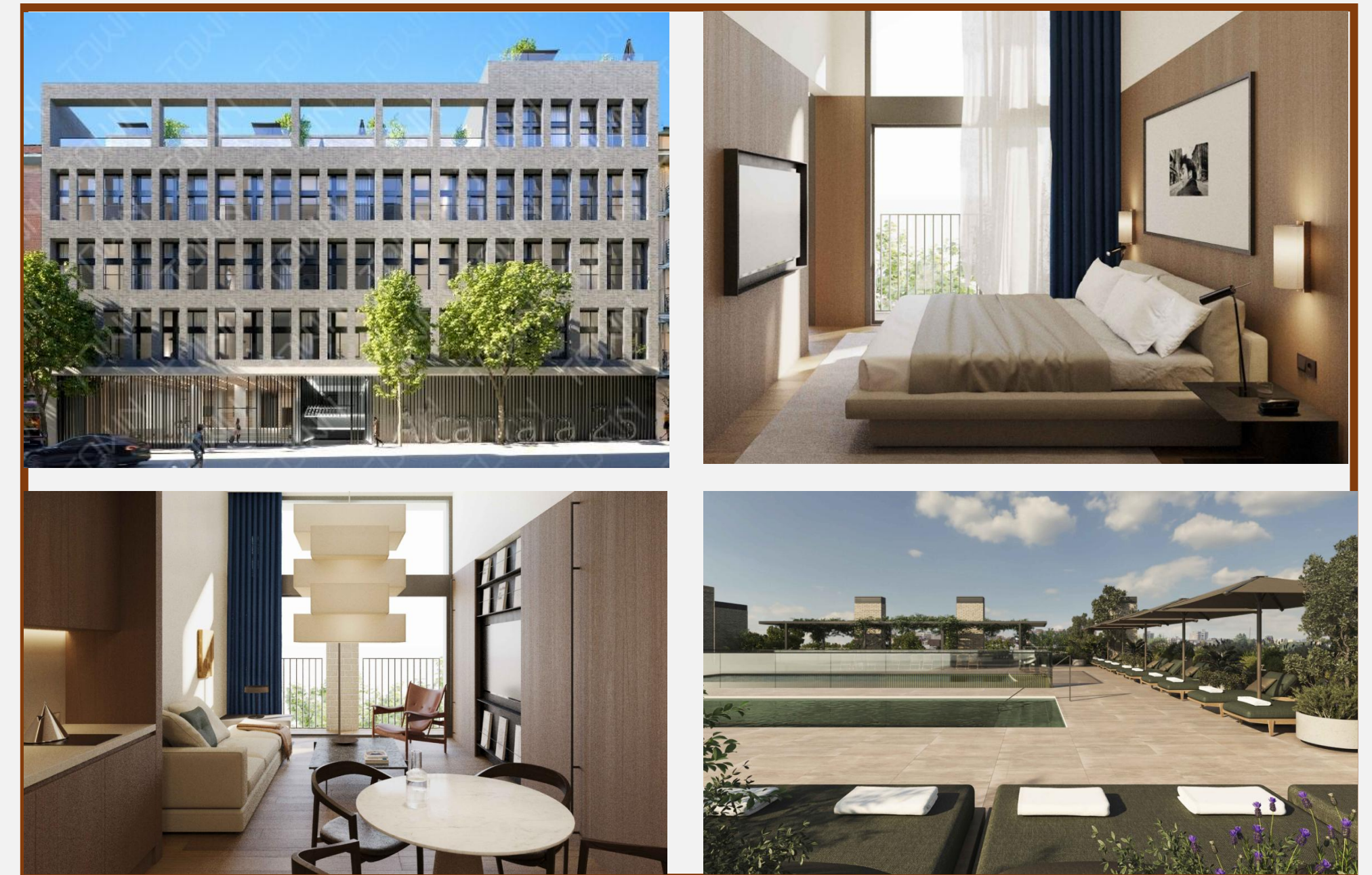
Ubicación	<ul style="list-style-type: none"> Avda. Oeste, 48
# apartamentos	<ul style="list-style-type: none"> 144
Operador	<ul style="list-style-type: none"> Líbere Hospitality Group
Fecha apertura	<ul style="list-style-type: none"> T3 de 2026 – En construcción
Constructora	<ul style="list-style-type: none"> Ugaval



Fotografías estado actual (Valencia) y renders del estado final (Madrid Alcántara)

Madrid Alcántara

Ubicación	<ul style="list-style-type: none"> c/Alcántara, 25
# apartamentos	<ul style="list-style-type: none"> 90
Operador	<ul style="list-style-type: none"> Aspasios – franquicia de Marriott, marca “Apartments by Marriott Bonvoy”
Fecha apertura	<ul style="list-style-type: none"> T2 de 2027 – En construcción
Constructora	<ul style="list-style-type: none"> Elecnor



Crecimiento orgánico de ingresos de +9% gracias a una mejora generalizada de las tarifas, y una ocupación media en línea con los objetivos de la compañía

Principales KPIs de rendimiento operativo

ADR ⁽¹⁾ medio T1 '26	€113 (+9% LfL vs. T1 '25)
Ocupación media T1 '26	82% (-3pp LfL vs. T1 '25)
Margen GOP ⁽²⁾ medio T1 '26	53% (+1pp LfL vs. T1 '25)

Consideraciones

- **ADR:** Incremento LfL del 9% por aumento del peso de cliente corporativo y rendimiento general de las principales plazas de la cartera
- **Ocupación:** Caída LfL de 3 p.p., debido a la priorización de tarifas más altas
- **GOP:** Incremento LfL del 11%, como consecuencia del aumento de los ingresos y una ligera mejora en el margen medio como consecuencia de la optimización de la estructura de costes de los activos

Fuente: Libere

Nota: Los incrementos "like for like" se han calculado eliminando los valores correspondientes a activos que no estaban en operación en T1 '25

(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)

(2) Gross Operating Profit

El EBITDA ha crecido un 32% en comparación con el primer trimestre de 2025

Tabla comparativa T1 '26 vs. T1 '25

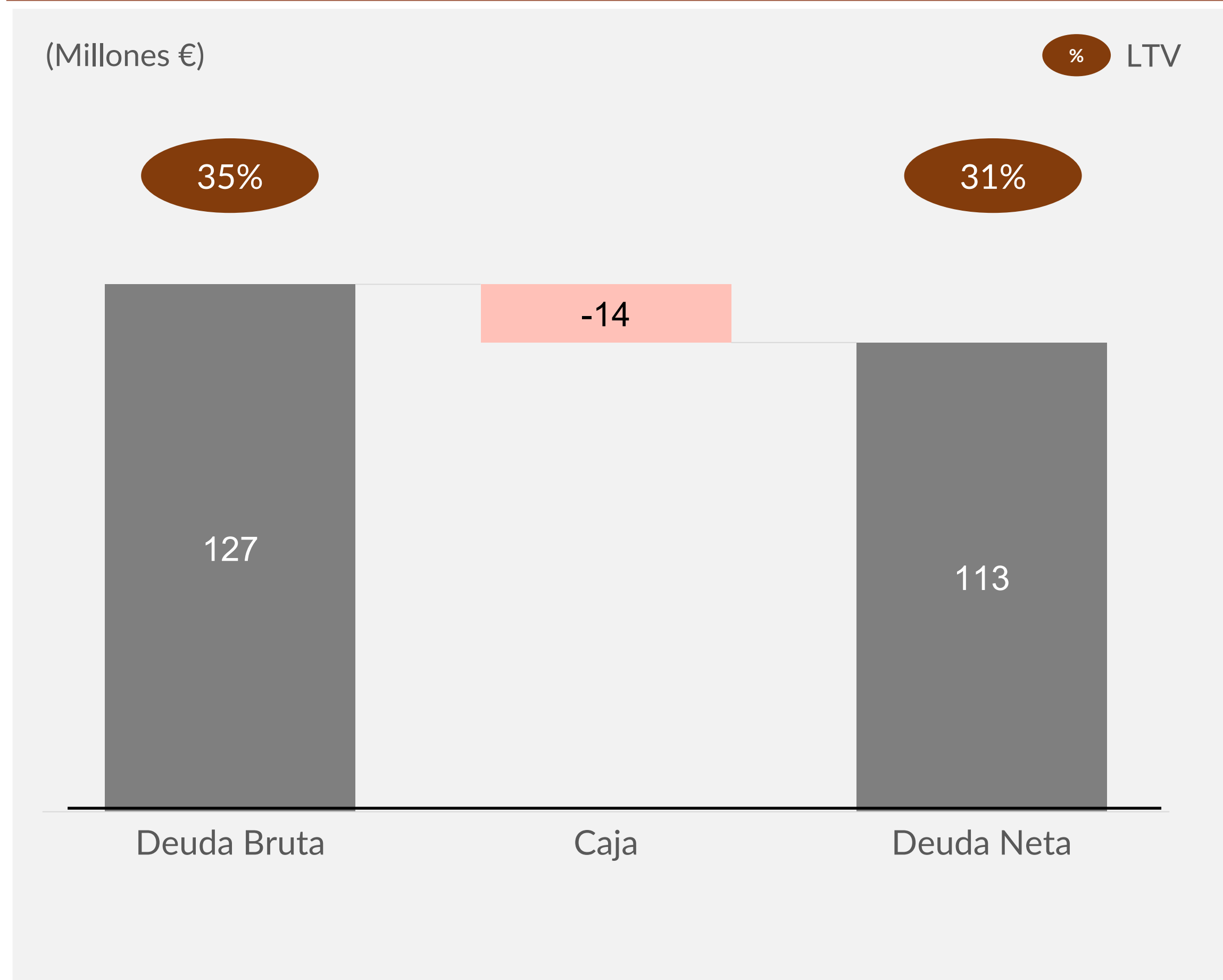
	Unidad	T1 '26	T1 '25	Δ vs. T1 '25	Δ LfL vs. T1 '25
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	1.714	1.251	+37%	+24%
Ingresos por otras rentas	€'000	268	373	(28%)	+5%
Total ingresos	€'000	1.983	1.624	+22%	+21%
EBITDA	€'000	1.143	866	+32%	
% Margen EBITDA	%	58%	53%	+4pp	
Capex de rehabilitación	€'000	5.520	7.557	(27%)	
LTV (sobre deuda bruta)	%	35%	36%	(0,8pp)	
LTV (sobre deuda neta)	%	31%	28%	+3pp	

Consideraciones

- **Ingresos:** Incremento de ingresos de +22% vs. T1 '25 gracias a la contribución de un nuevo activo en Barcelona y a la mejora en el rendimiento operativo de los apartamentos:
 - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento *LfL* +24% por mejora de la ocupación
 - Ingresos por otras rentas: incremento *LfL* de +5% por apertura de local en Málaga y actualizaciones de rentas
- **EBITDA:** +32% gracias a la mayor contribución de ingresos y a la optimización de gastos centrales.
- **Endeudamiento:** LTV del 31% (sobre deuda neta).

Nivel de endeudamiento a 31 de marzo de 2026, previo a la reestructuración financiera

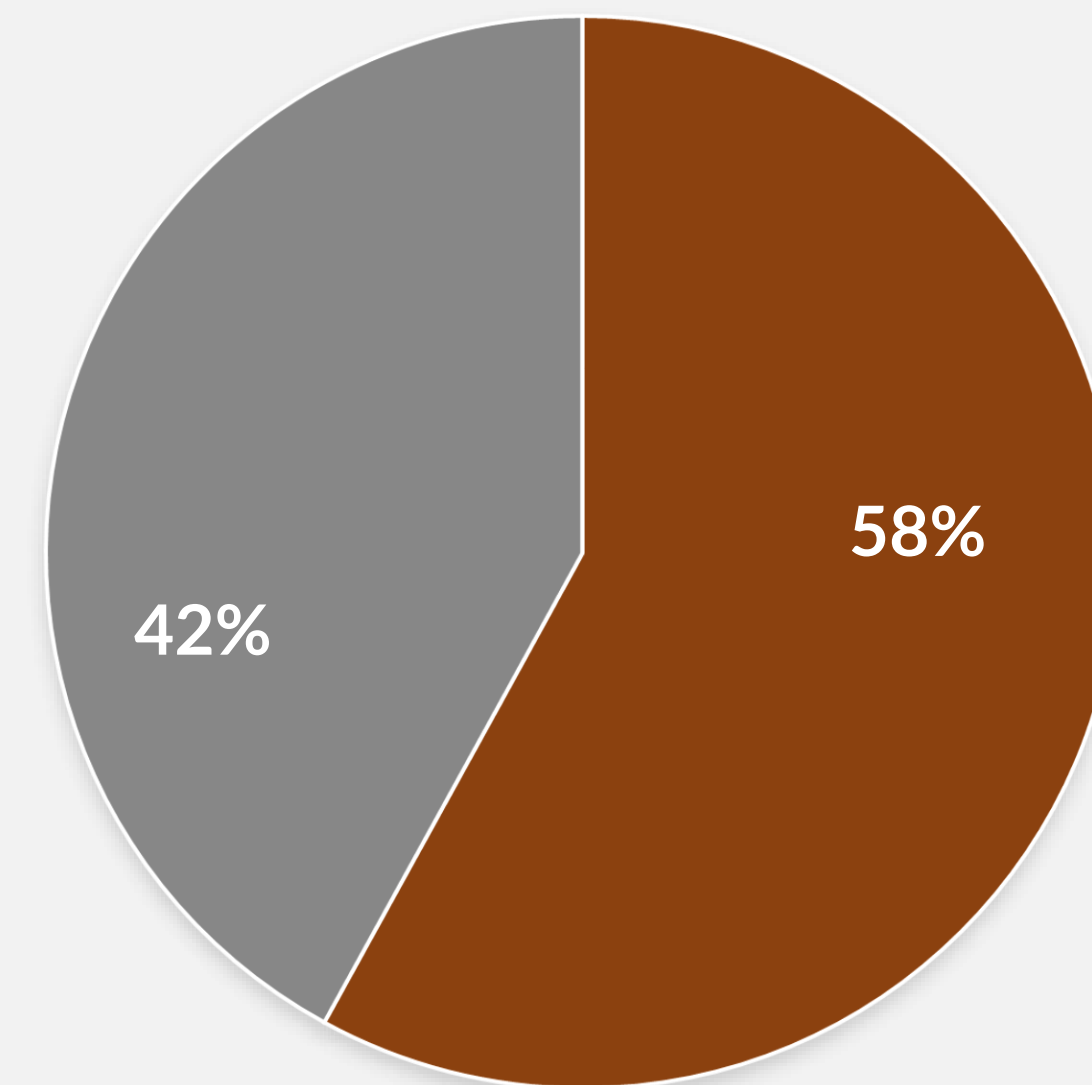
Posición de endeudamiento a 31 de marzo de 2026



Coste de la deuda

Coste medio de la deuda: **3,2%**
(Asume un coste del Euríbor a 12M del 2,57%, y Euríbor a 3M a 1,91%)

- Fijo
- Variable



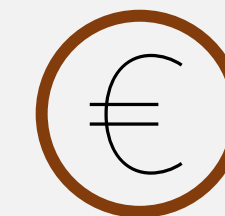
Recientemente la Compañía anunció la firma de un acuerdo de financiación por importe de €200m para blindar su estructura de capital e impulsar su crecimiento

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



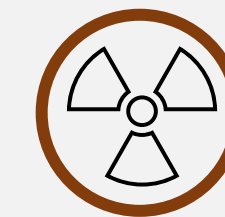
Importe: 200 millones de euros



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

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

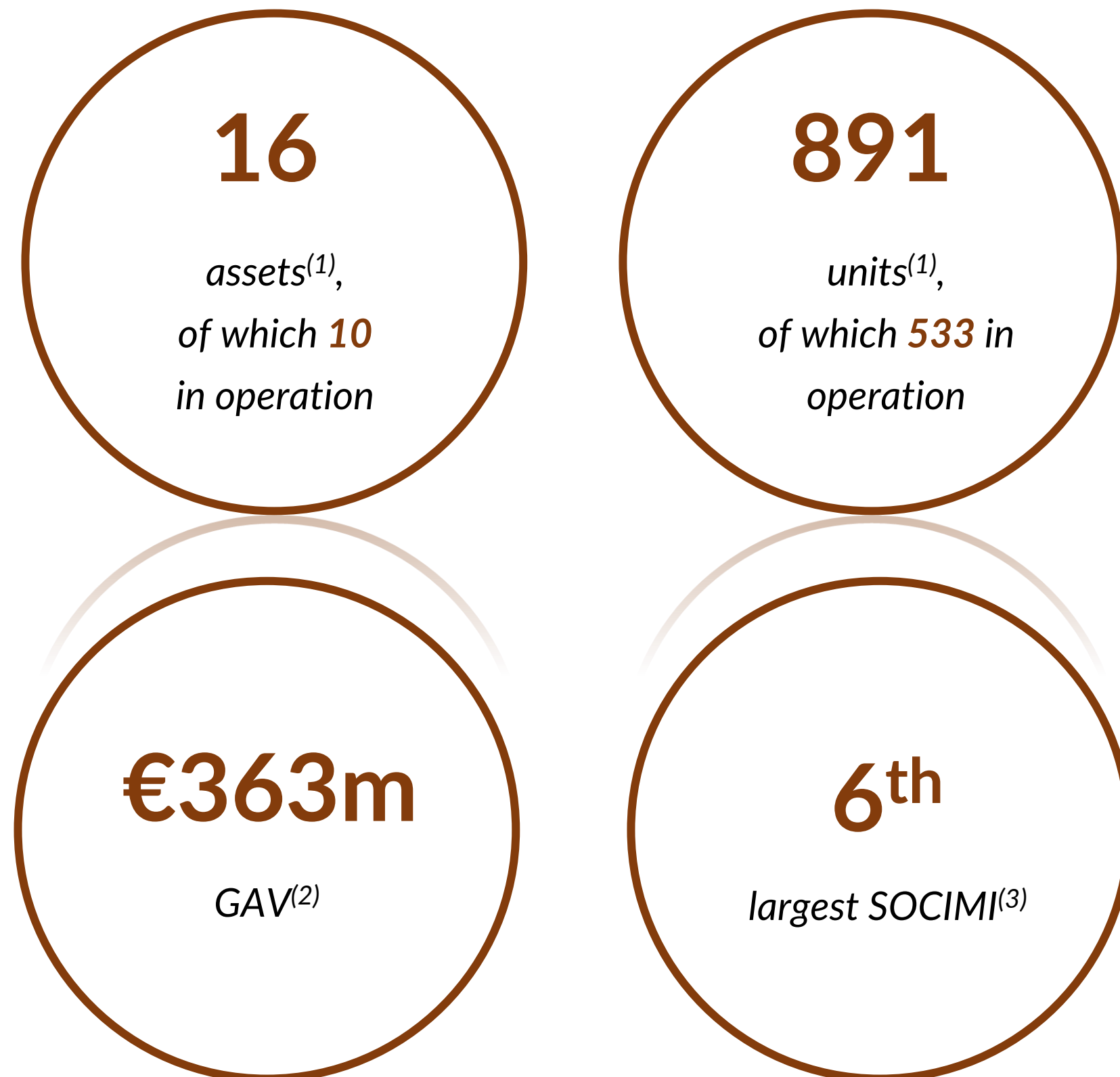
REI SOCIMI

Q1 2026 results update
All Iron RE I Socimi

June 19, 2026

All Iron RE I Socimi portfolio

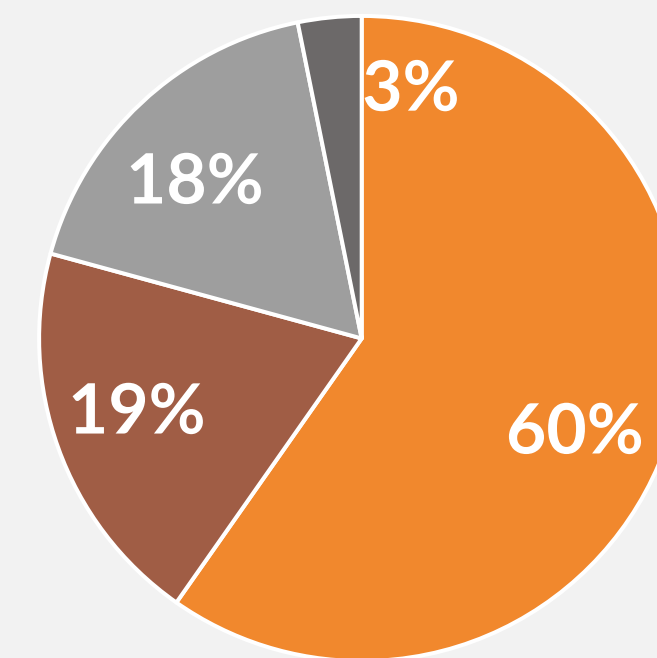
All Iron RE I Socimi today⁽¹⁾



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

Portfolio breakdown by opening date⁽⁴⁾

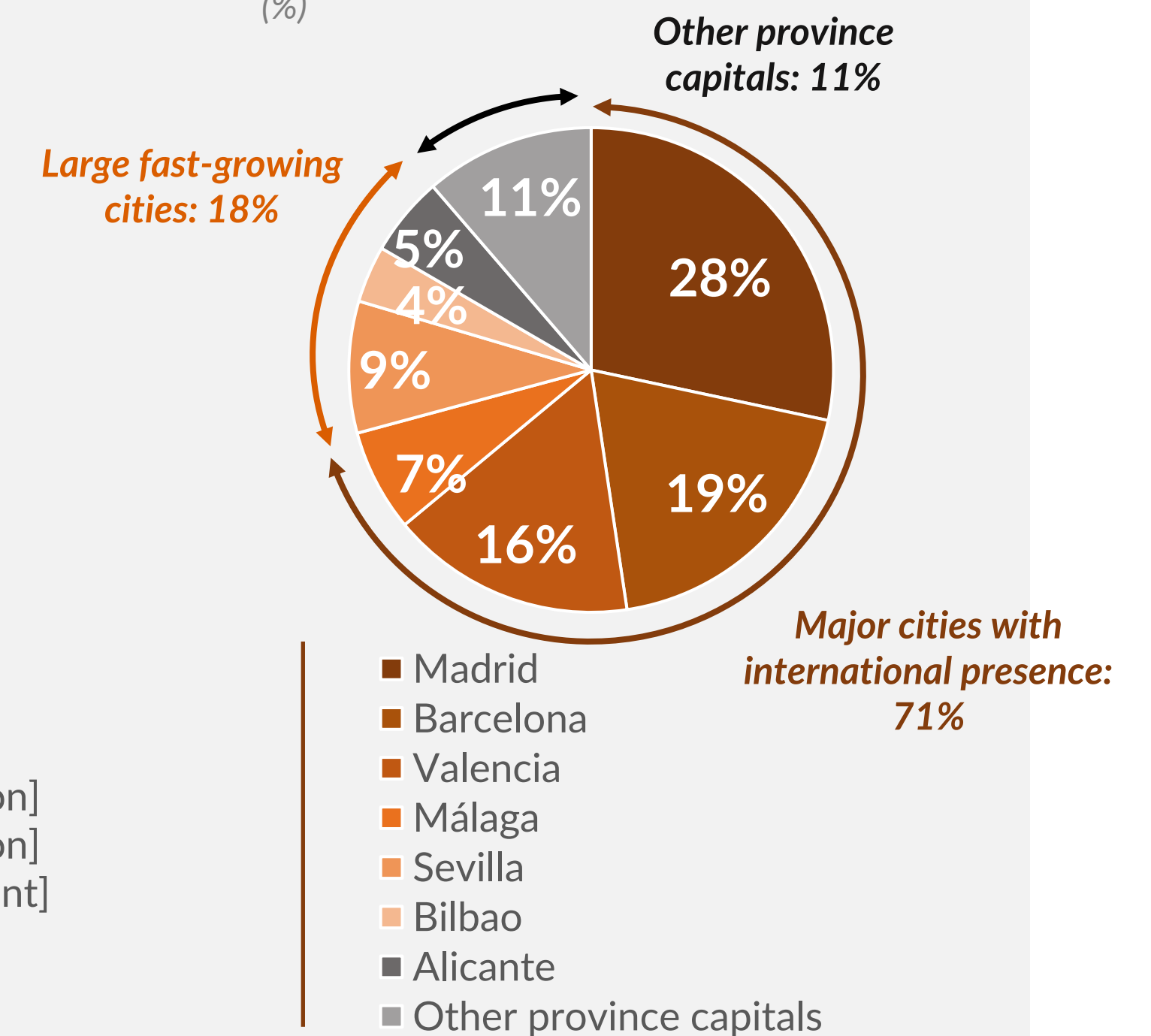
GAV 2025 pro forma pending investment (%)



- In operation
- 2026 [Under construction]
- 2027 [Under construction]
- 2028 [Under development]

Portfolio breakdown by location⁽⁴⁾

GAV 2025 pro forma pending investment (%)



Portfolio of high-quality assets, in the final stages of development and primarily located in Madrid and Barcelona

(1) Excludes recently divested assets (San Sebastián Hostel, Córdoba Hostel, Bilbao La Vieja, Bilbao Museo), includes the recent acquisition in Madrid Chamartín, and includes Málaga 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), Hotei Properties, formerly Millenium (€560m GAV), All Iron RE I Socimi (€363m)

(4) Excludes all assets in the rotation identified as non-strategic, whether already divested or in the process of being divested (San Sebastián hostel, Córdoba hostel, Bilbao La Vieja, Bilbao Museo, Málaga Beatas, and Madrid Almagro), and includes the recent acquisition in Madrid Chamartín

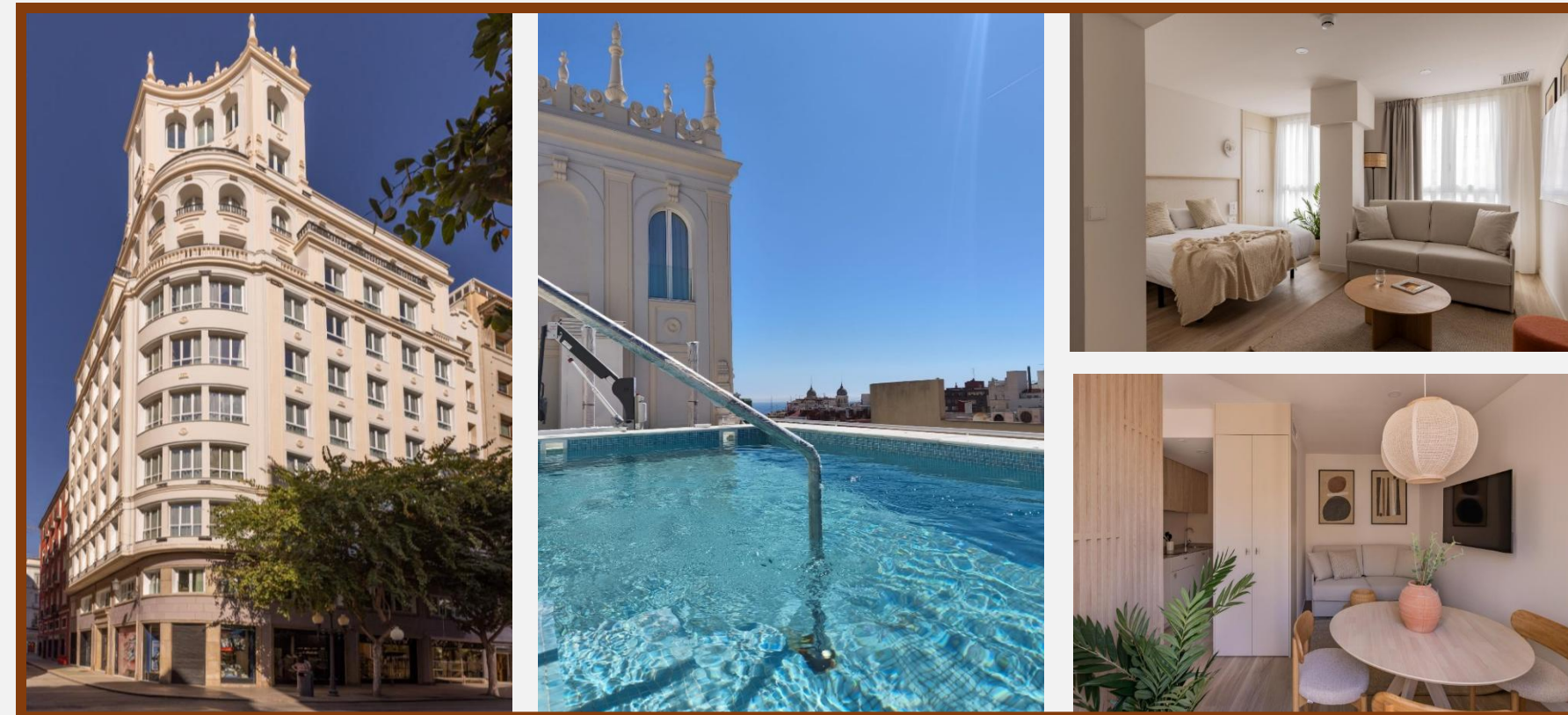
Progress on portfolio development (1/2)

Alicante



Location	▪ Gerona St.,2
# apartments	▪ 61
Operator	▪ Líbere Hospitality Group
Opening date	▪ May 2026
Average ADR since opening ⁽¹⁾	▪ 122€
Average occupancy since opening ⁽¹⁾	▪ 92%

Photos of current status



Seville Triana

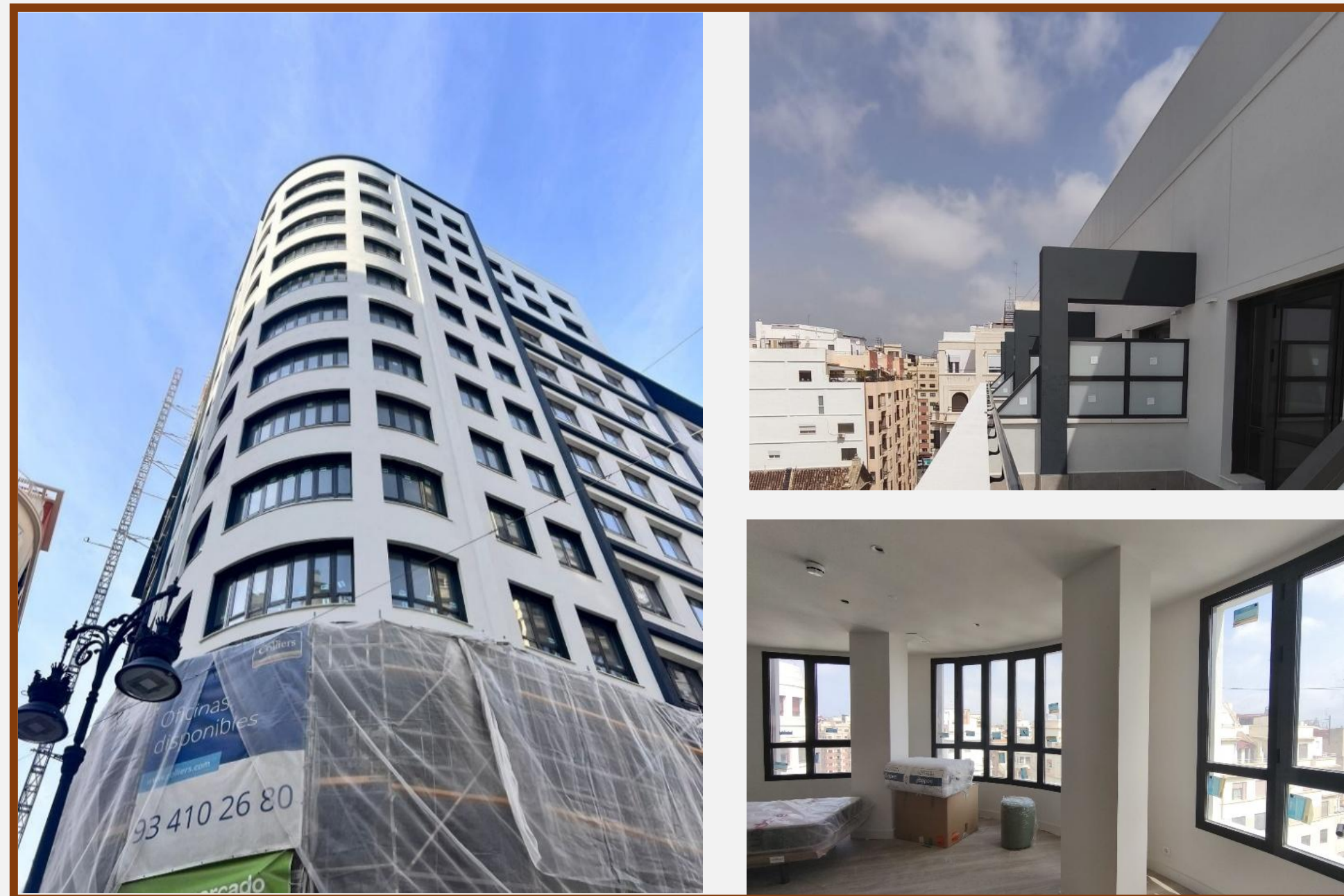
Location	▪ San Jacinto St., 62
# apartments	▪ 54
Operator	▪ Líbere Hospitality Group
Opening date	▪ June 2026 – Opening pending
Average ADR since opening ⁽¹⁾	▪ n/a
Average occupancy since opening ⁽¹⁾	▪ n/a



Progress on portfolio development (2/2)

Valencia

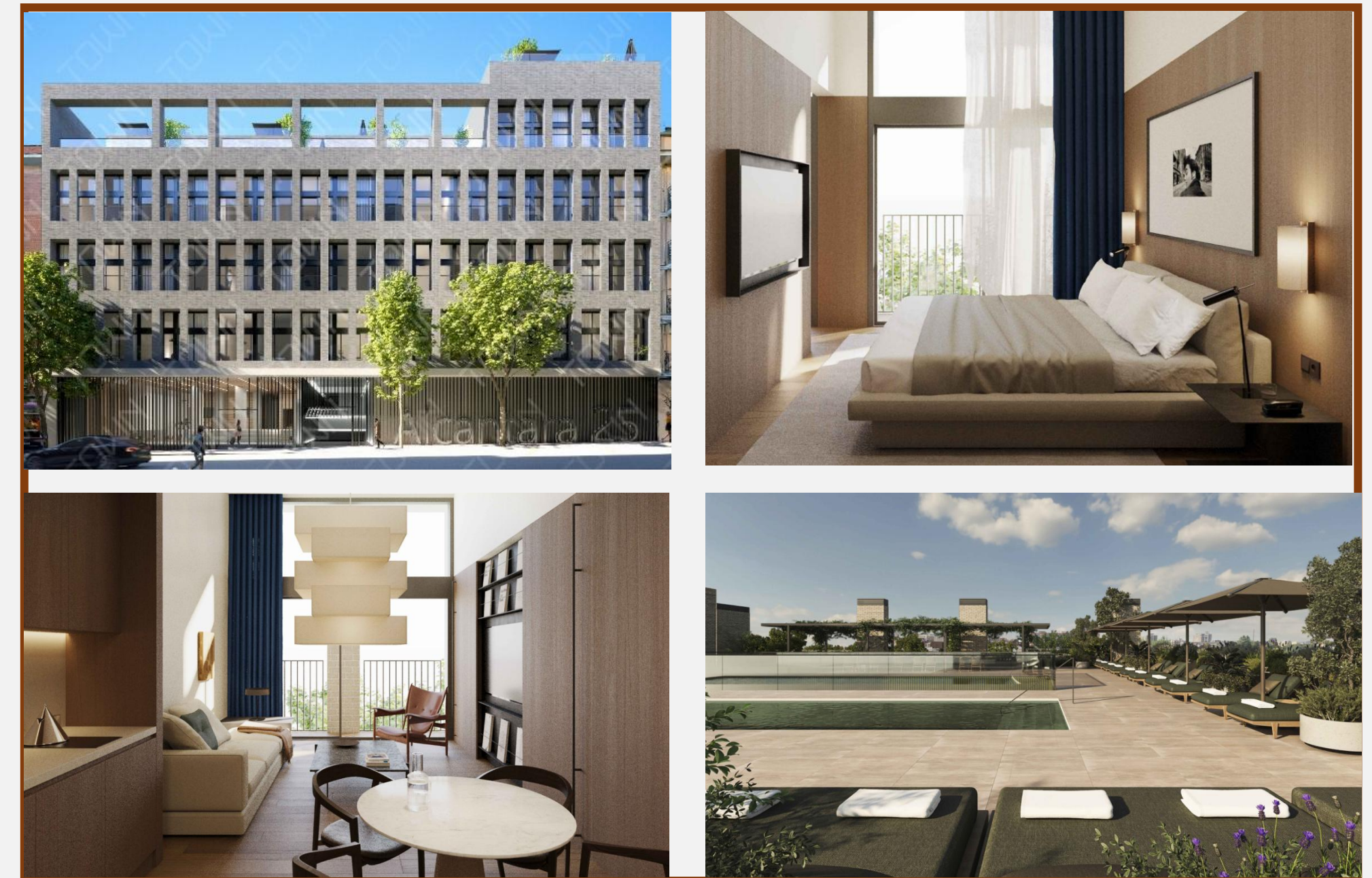
Location	<ul style="list-style-type: none"> Avda. Oeste, 48
# apartments	<ul style="list-style-type: none"> 144
Operator	<ul style="list-style-type: none"> Líbere Hospitality Group
Opening date	<ul style="list-style-type: none"> Q3 2026 – Under construction
Constructor	<ul style="list-style-type: none"> Ugaval



Photos of current status (Valencia) and renders of final status (Madrid Alcántara)

Madrid Alcántara

Location	<ul style="list-style-type: none"> Alcántara St., 25
# apartments	<ul style="list-style-type: none"> 90
Operator	<ul style="list-style-type: none"> Aspasios – Marriott franchise under “Apartments by Marriott Bonvoy” brand
Opening date	<ul style="list-style-type: none"> Q2 2027 – Under construction
Constructor	<ul style="list-style-type: none"> Elecnor



Organic revenue growth of +9% driven by a general improvement in rates, with average occupancy in line with the company's targets

Key operational performance KPIs

Q1 '26 average ADR ⁽¹⁾	€113 (+9% LfL vs. Q1 '25)
Q1 '26 average occupancy	82% (-3pp LfL vs. Q1 '25)
Q1 '26 average GOP margin ⁽²⁾	53% (+1pp LfL vs. Q1 '25)

Considerations

- **ADR:** 9% LfL increase due to a higher share of corporate clients and overall strong performance across the portfolio's key locations
- **Occupancy:** 3 p.p. LfL decline due to the prioritization of higher rates
- **GOP:** +11% LfL increase, driven by higher revenue and a slight improvement in the average margin resulting from the optimization of the assets' cost structure

Source: Libere
 Note: "Like-for-like" increases were calculated by excluding figures for assets that were not in operation in Q1 '25
 (1) Average Daily Rate
 (2) Gross Operating Profit

EBITDA grew by 32% with respect to the first quarter of 2025

Q1 '26 vs. Q1 '25 comparative table

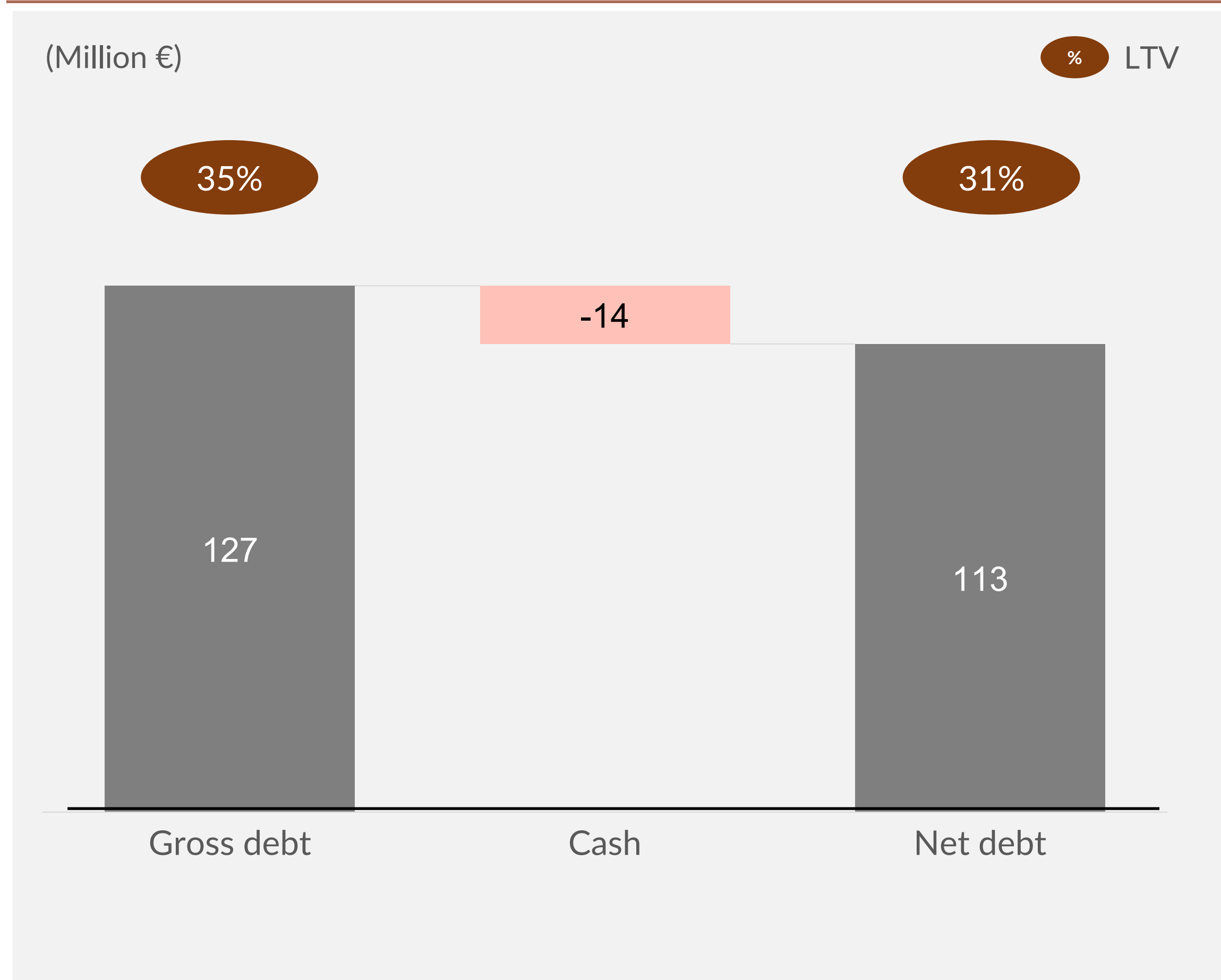
	Unit	Q1 '26	Q1 '25	Var. vs. Q1 '25	Var. LfL vs. Q1 '25
Accommodation rental income	€'000	1,714	1,251	+37%	+24%
Other income	€'000	268	373	(28%)	+5%
Total income	€'000	1,983	1,624	+22%	+21%
EBITDA	€'000	1,143	866	+32%	
% EBITDA margin	%	58%	53%	+4pp	
Refurbishment capex	€'000	5,520	7,557	(27%)	
LTV (gross debt)	%	35%	36%	(0.8pp)	
LTV (net debt)	%	31%	28%	+3pp	

Considerations

- **Income:** increased by +22% with respect to Q1 '25, thanks to the contribution of a new property in Barcelona and improved operational performance of the apartments:
 - Accommodation rental income: LfL increase of +24% due to improved occupancy
 - Other income: LfL increase of +5% due to the opening of a retail unit in Málaga and rent adjustments
- **EBITDA:** +32% thanks to higher revenue contribution and to the optimization of central expenses
- **Leverage:** LTV of 31% (over net debt)

Level of indebtedness as of March 31st 2026, prior to the financial restructuring

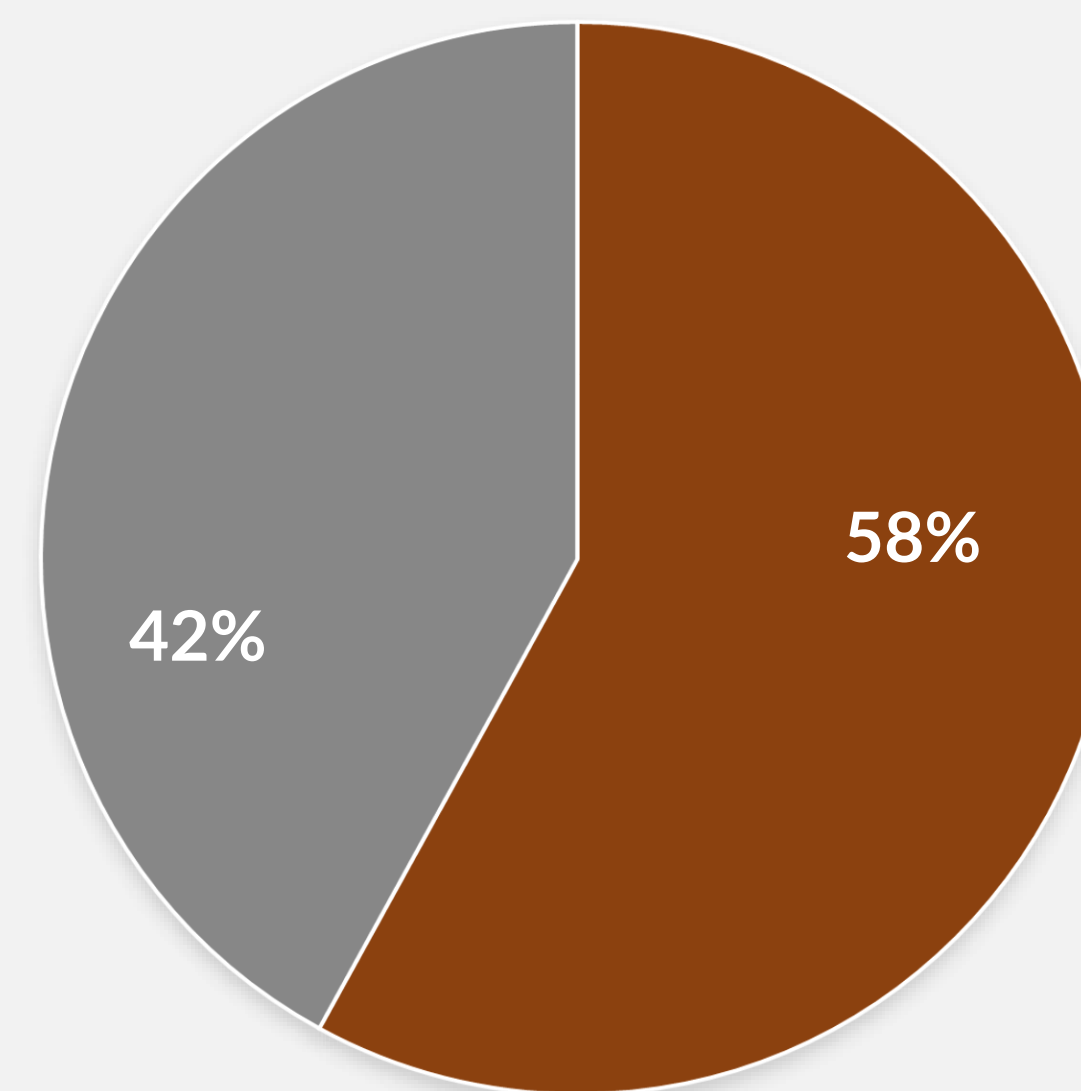
Debt position as of March 31st, 2026



Cost of debt

Average cost of debt: **3.2%**
(Assumes a 12-month Euribor rate of 2.57% and a 3-month Euribor rate of 1.91%)

- Fixed
- Variable



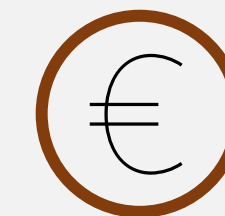
The Company recently announced the signing of a €200m financing agreement to strengthen its capital structure for the upcoming 5 years and drive growth

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



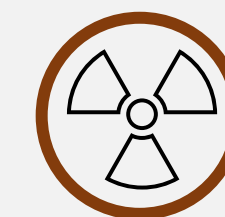
Amount: €200 million



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

Disclaimer

This Presentation is being supplied to you solely for your information and is not to be construed as, a prospectus, pre-listing statement, offering memorandum or equivalent document. This Presentation does not constitute or form part of, and is not to be construed as, (i) any offer or invitation to sell or issue, or any solicitation of any offer to purchase, subscribe for, underwrite or otherwise acquire, any securities or financial instruments of All Iron RE I Socimi, S.A. (the "Securities" or the "Company" or "All Iron RE I Socimi"), nor shall it, or the fact of its communication, form the basis of, or be relied upon in connection with, or act as any inducement to enter into any contract or commitment whatever with respect to any Securities; or (ii) any form of financial opinion, recommendation or investment advice with respect to any Securities.

This Presentation may not be released, distributed or published, whether directly or indirectly and whether in whole or in part, into or in the United States or any other jurisdiction in which such release, distribution or publication would be unlawful. The distribution of this Presentation in other jurisdictions may be restricted by law, and persons into whose possession this Presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions.

This Presentation contains statements that are forward-looking in nature, regarding, among other factors, changing economic, business or other market conditions, changing regulatory conditions, and the intentions, expectations or predictions of All Iron RE I Socimi or its management with respect to the Company's businesses and operations, results of operations and financial condition, capital adequacy, specific provisions and risk management practices, and other aspects of its activities and situation. Forward-looking statements include statements concerning plans, objectives, goals, strategies, future events or performance, and underlying assumptions and other statements, which are other than statements of historical facts. The words "believe", "expect", "anticipate", "intends", "estimate", "forecast", "project", "will", "may", "should" and similar expressions identify forward-looking statements. Other forward-looking statements can be identified from the context in which they are made. By their nature, forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties, assumptions, estimates and other material aspects, which may be beyond the Company's control and which may cause actual results or performance to differ materially from those expressed or implied by such forward-looking statements. All statements (including forward-looking statements) contained herein are made as of the date of this Presentation. There can be no assurance that forward-looking statements will prove to be accurate, as actual results and future events could differ materially from those anticipated in such statements. Accordingly, you should not place undue reliance on forward-looking statements due to the inherent uncertainty therein.

ALL IRON

REI SOCI MI