



ALL IRON

R E I S O C I M I

Presentación de resultados S1 2020

Noviembre 2020

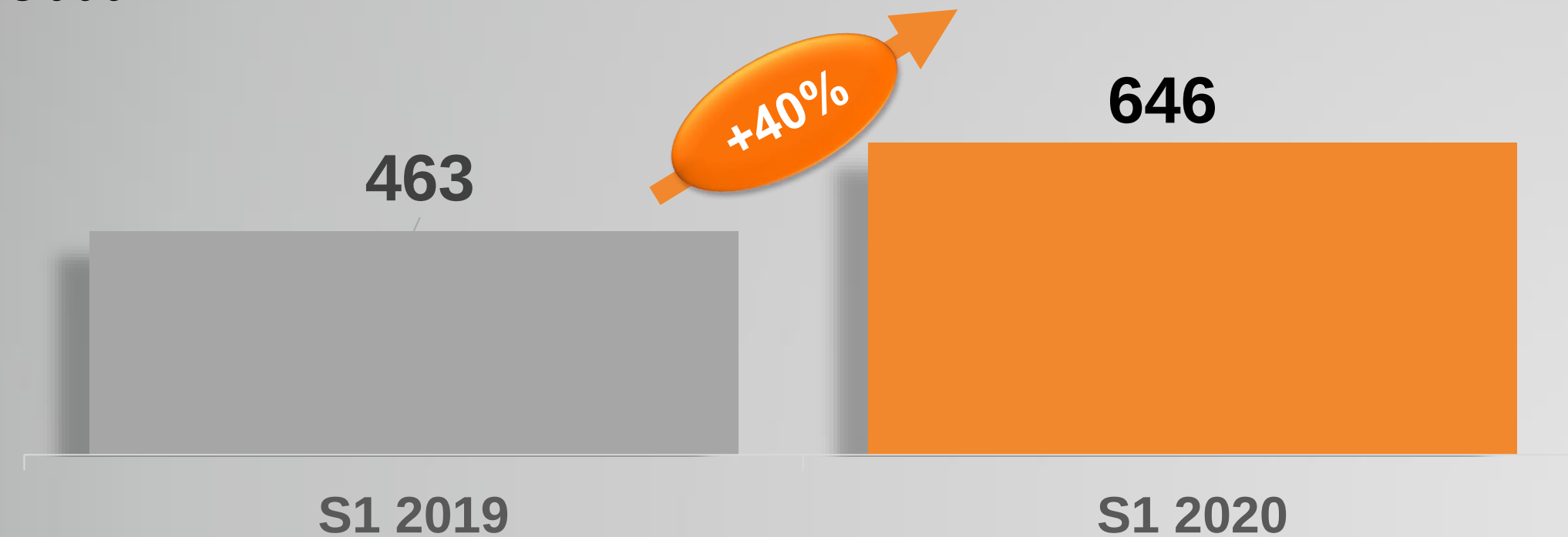
Resumen de los principales hitos

- 1 El COVID-19 va a acelerar la transformación del sector**
 - Probablemente la mayor crisis en la historia en el sector del alojamiento
 - Aceleración de las nuevas tendencias (digitalización, autonomía, ESG)
 - Los apartamentos han actuado como activo refugio
 - Nuevas oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario
- 2 Modelo de negocio robusto**
 - ✓ Cartera principalmente centrada en apartamentos
 - Los apartamentos han rebalanceado la demanda de cortas a medias estancias durante la pandemia del COVID-19
 - ✓ Contratos de arrendamiento a largo plazo con rentas mínimas garantizadas
 - ✓ Cartera con una gran parte en construcción/desarrollo: Los activos en operación representan un c.12% del valor total
- 3 Cumplimiento de los hitos y revalorización de la cartera**
 - ✓ Vitoria: Apertura en diciembre 2020
 - ✓ Inicio de rehabilitaciones en S2 2020: Córdoba, Bilbao – Alameda Recalde y Bilbao – Calle Vitoria-gasteiz
 - ✓ Revalorización acumulada del GAV del 13%
- 4 Sólidos resultados financieros en S1 2020**
 - ✓ +40% ingresos vs. S1 2019
 - ✓ Resultado de explotación positivo
 - ✓ Resultado neto de c.€400k (revalorización de la cartera de +€391k)
 - ✓ Rentabilidad FFO anualizada del c.7% en el S1 2020 generada por los activos en operación
- 5 Sólida posición financiera y confirmación de los objetivos**
 - ✓ Nivel de endeudamiento limitado con potencial de optimización
 - Deuda Neta / GAV: 14%
 - Liquidez >€11m
 - ✓ Se mantienen los objetivos planteados

Principales resultados financieros

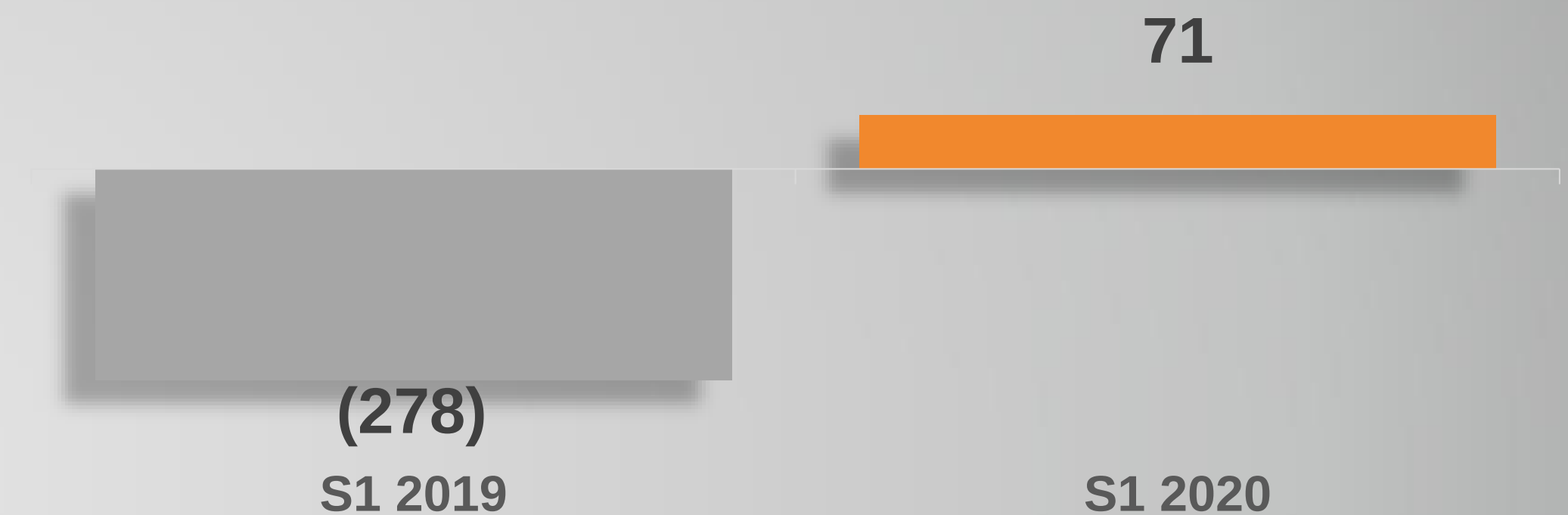
Ingresos

€'000



Resultado de explotación

€'000



Beneficio neto

€'000



Rentabilidad - Activos en operación

Rentabilidad FFO anualizada (%)⁽¹⁾



S1 2019

S1 2020

S1 2019

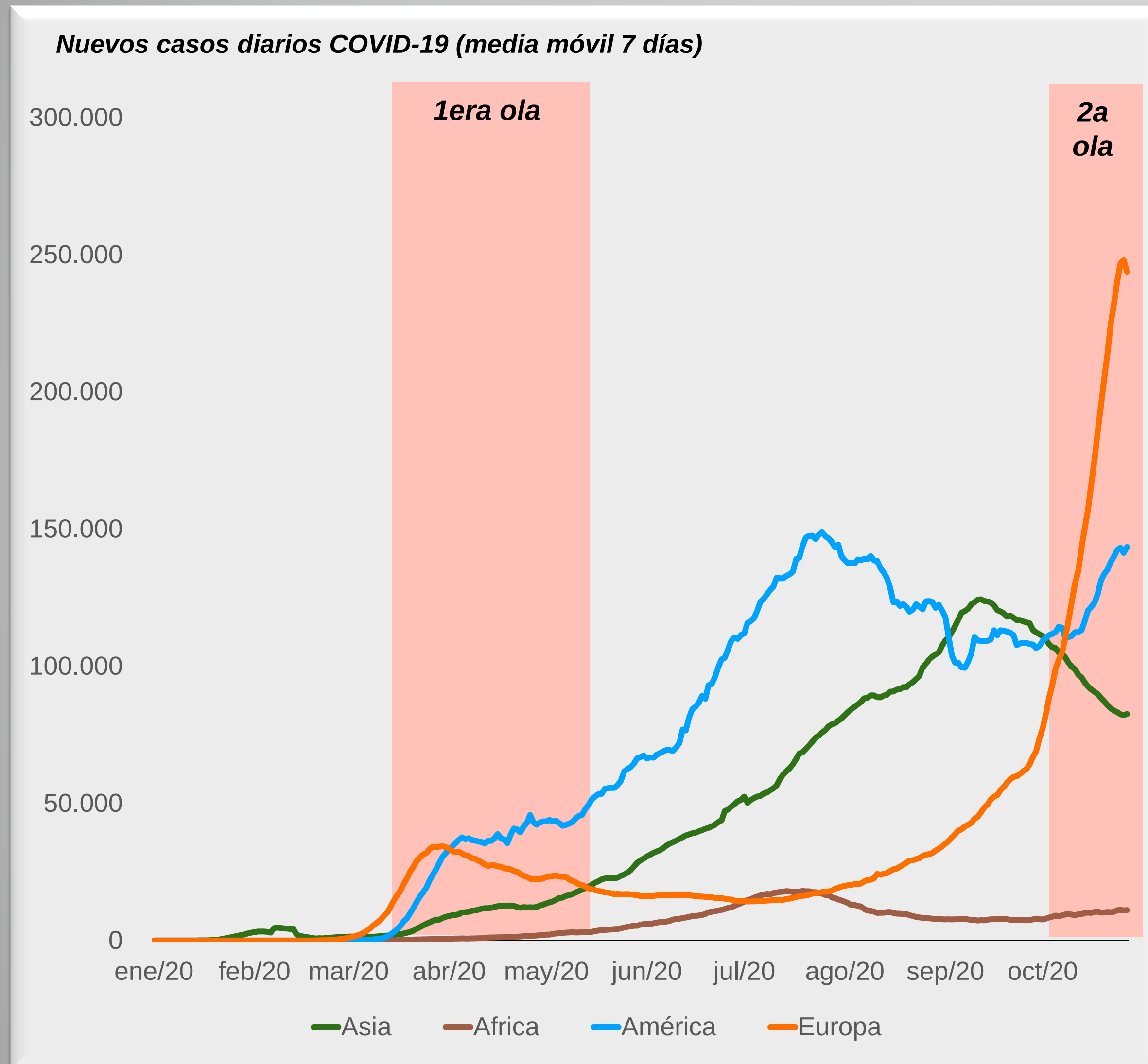
S1 2020

(1) FFO se refiere a "Funds from operations", calculado como el beneficio neto excluyendo las amortizaciones. La rentabilidad FFO se calcula como el FFO generado por cada inmueble dividido por los fondos propios ("Equity") destinados a la inversión en dicho inmueble. Se ha anualizado la rentabilidad mediante la multiplicación por 2 del FFO obtenido durante los primeros 6 meses. La rentabilidad generada por el inmueble de San Sebastián es pro forma la refinanciación que se ha completado en octubre 2020

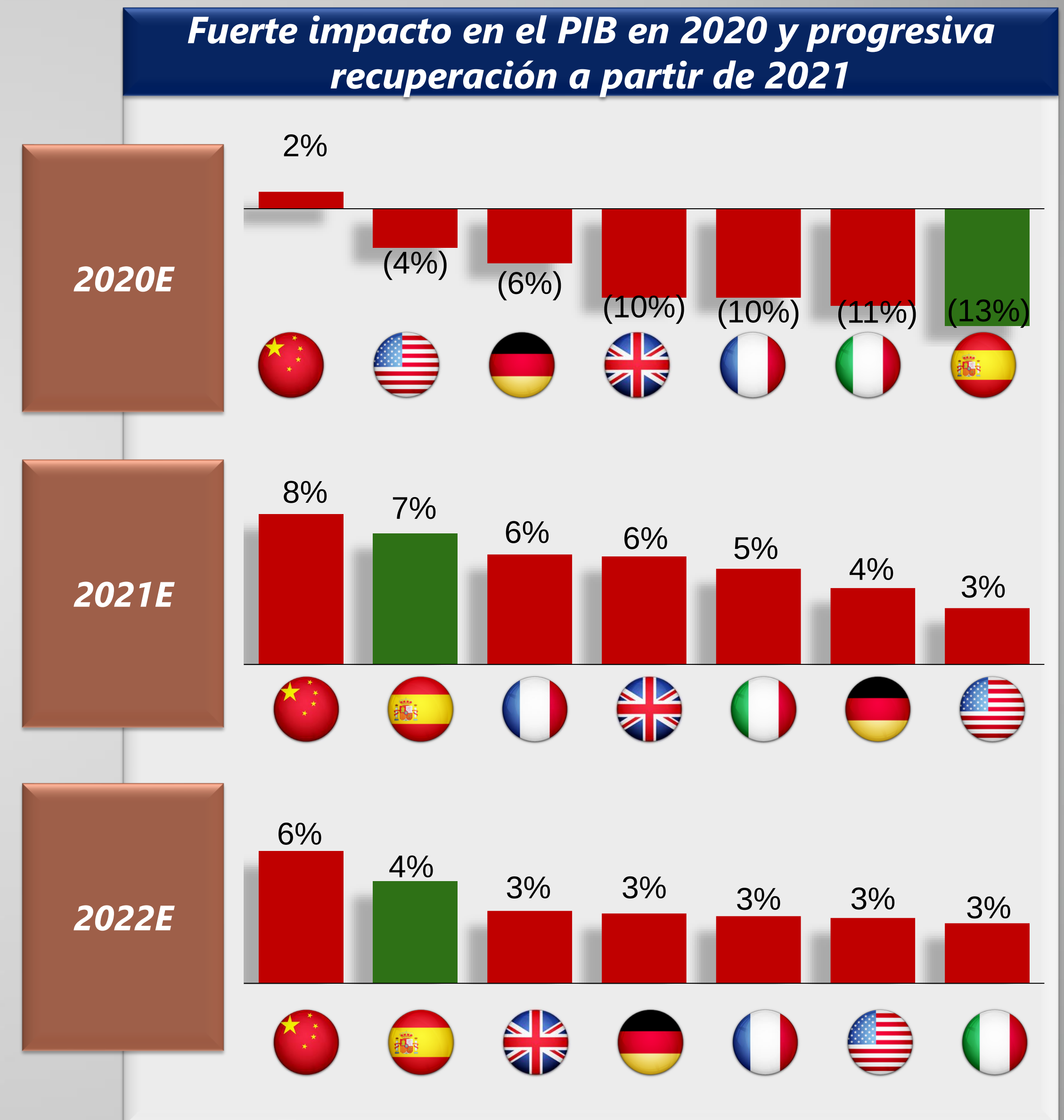


1. EL COVID-19 VA A ACELERAR LA TRANSFORMACIÓN DEL SECTOR

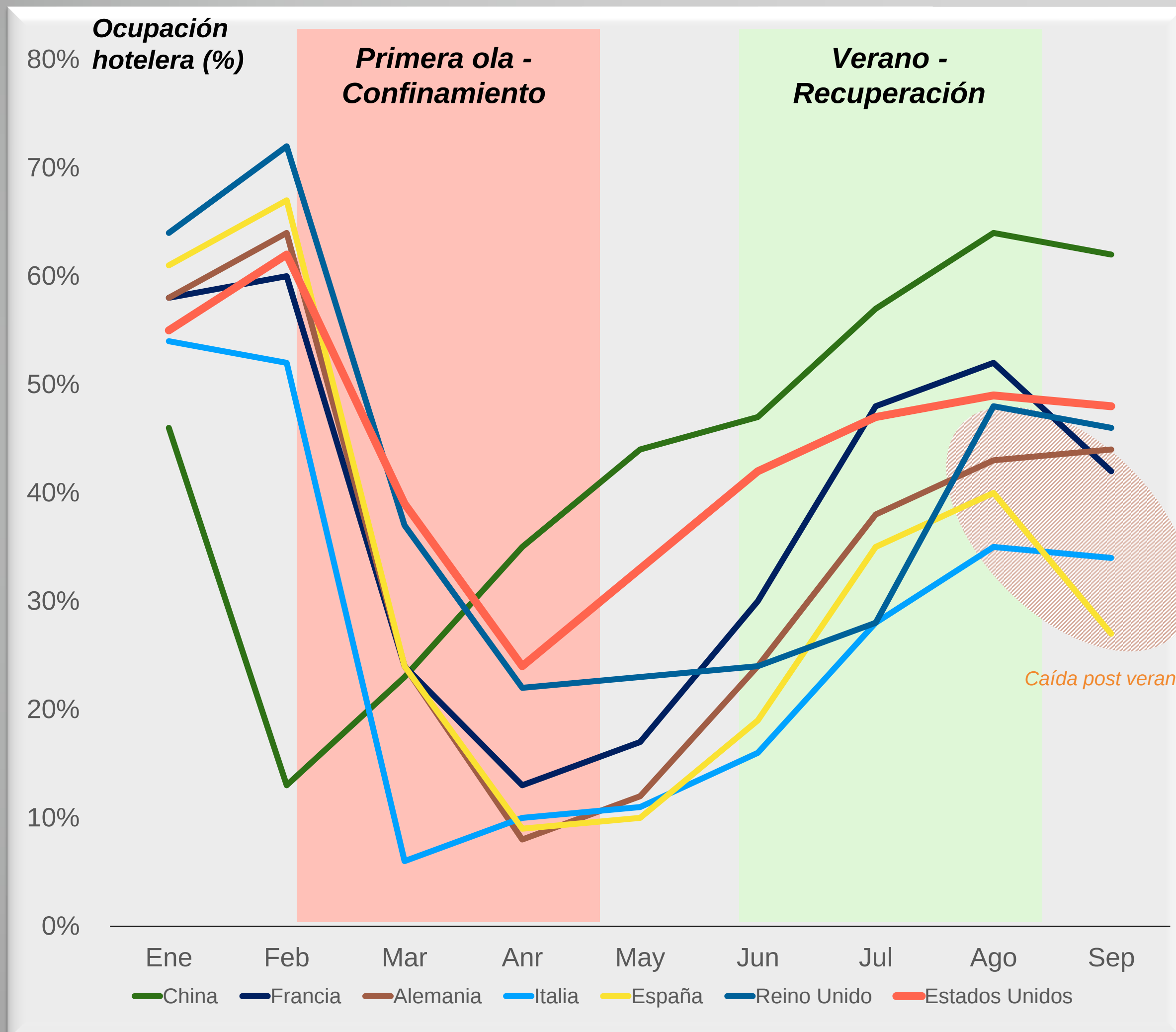
El COVID-19 va a provocar un fuerte impacto en la economía en 2020, que se espera que se vaya recuperando progresivamente a partir de 2021



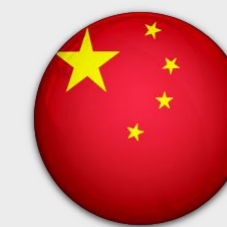
Fuente: European Centre for Disease Prevention and Control a 2 de noviembre de 2020; FMI a octubre de 2020



El turismo se ha visto seriamente afectado por las restricciones a la movilidad, aunque se aprecian brotes verdes de la recuperación



Fuente: UNWTO



- **Recuperación de niveles de ocupación de en torno a 60-70%. Ocupación en agosto en niveles de 2019**
- **Principalmente demanda local**



- **Rápida recuperación de la ocupación, principalmente apoyado en alojamientos de categoría economy/midscale**



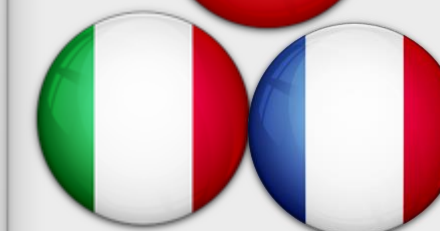
- **Ocupaciones estables post verano**
- **Demanda doméstica y menos estacional**
- **Mejores procesos de detección del virus**



- **Recuperación más tardía y principalmente centrada en áreas no urbanas**
- **Demanda doméstica**



- **Alto componente de turismo vacacional**
- **Caída de las ocupaciones post verano**



Se espera la recuperación del sector a niveles pre-COVID para 2023/4

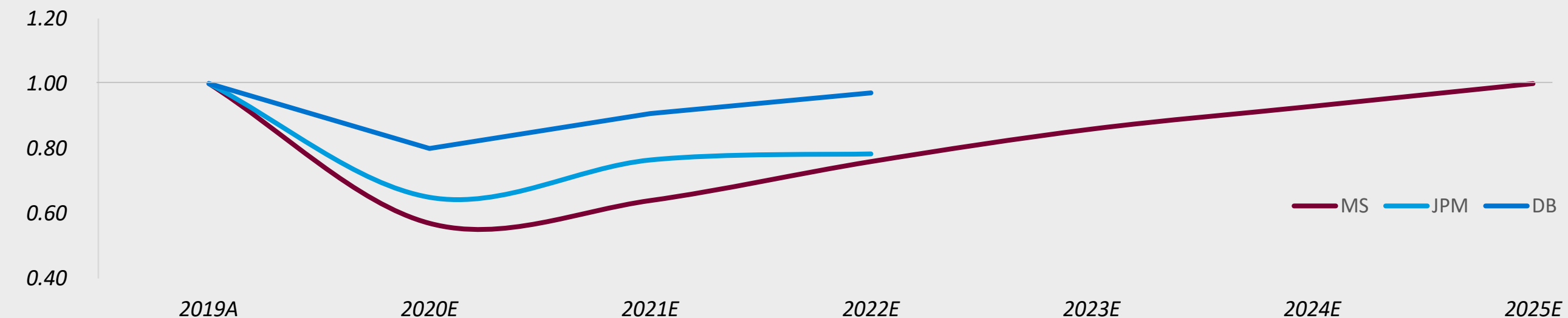
- **Europa**

- **Ocupación:** caída de c.30% en 2020
- **RevPAR:** caída del 35-40% en 2020
- **Recuperación del RevPAR en 2023**

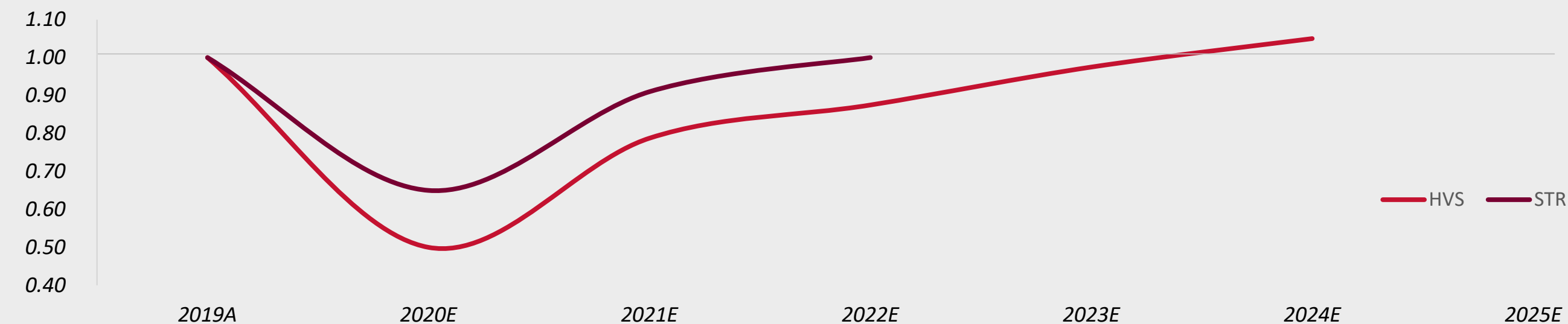
- **Estados Unidos**

- **Ocupación:** caída de c.40% en 2020 y recuperación hasta el 50-60% en 2021
- **RevPAR:** caída del 45-55% en 2020 y crecimiento del 50-60% en 2021
- **Recuperación del RevPAR en 2023**

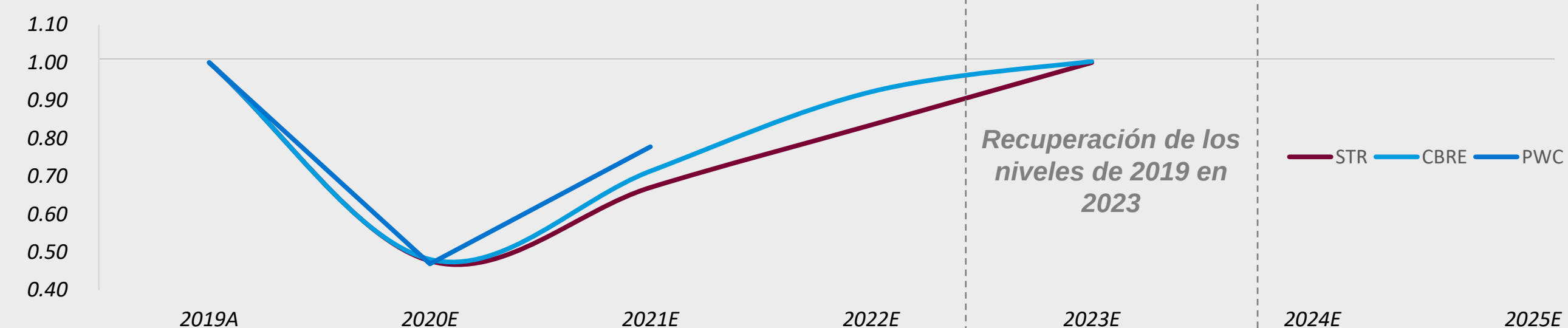
Proyección de RevPAR– Mercados en Europa en base a analistas de bancos de inversión (indexado a 2019)



Proyección de RevPAR – Mercados en Europa (indexado a 2019)



Proyección de RevPAR – Mercados en US (indexado a 2019)



Las tendencias en el sector se van a acelerar, habiendo demostrado los apartamentos ser un activo refugio

Aceleración en la adopción de las nuevas tendencias



Digitalización

- IoT - control de accesos y de otras funcionalidades con el móvil
- Big data - personalización de servicios



Autonomía

- Menor interacción con el personal
- Menores zonas comunes
- Areas de teletrabajo



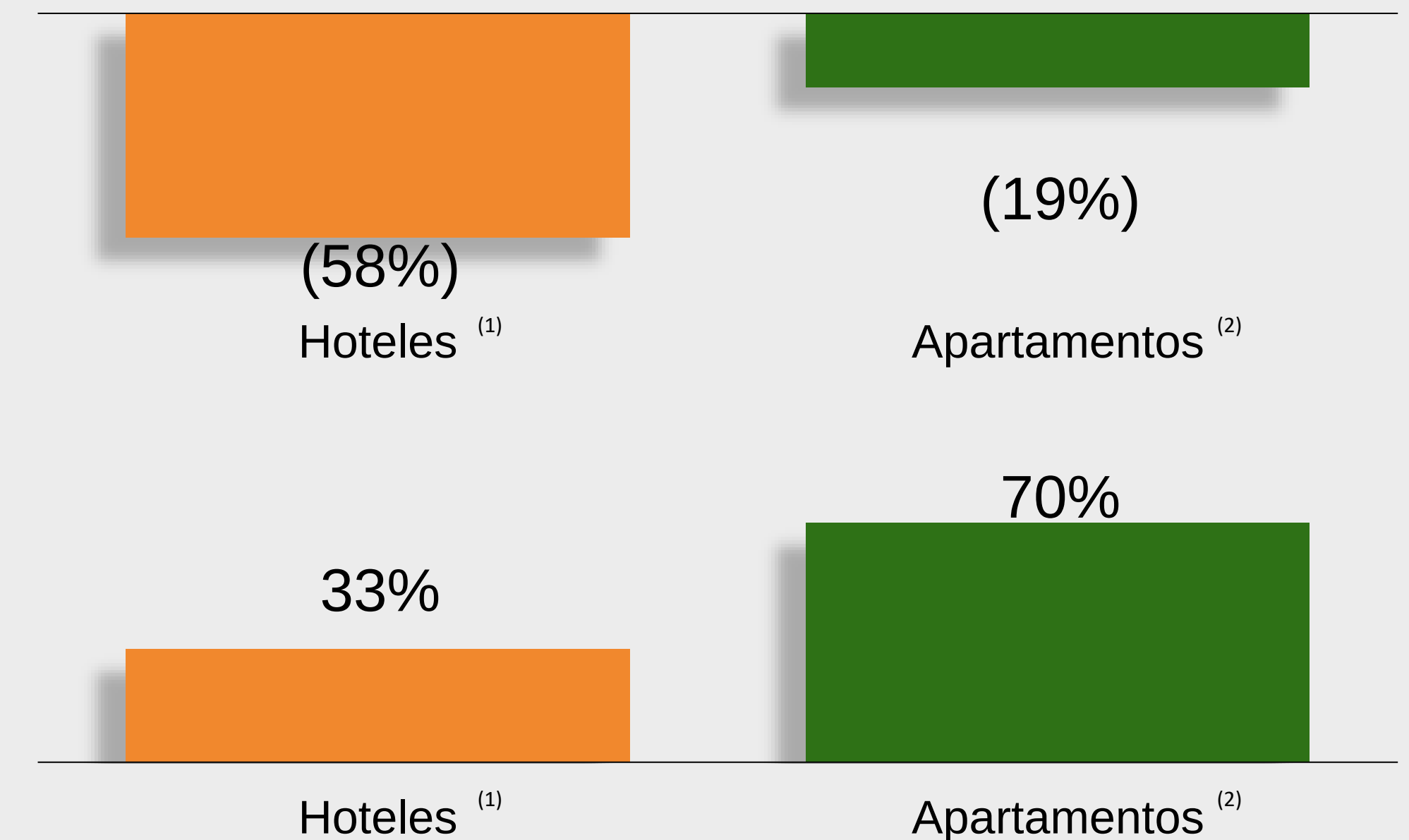
ESG

- Sostenibilidad medioambiental
- Compromiso con el entorno

Los apartamentos han sido un activo refugio

**Variación
del RevPar
S1 2020 vs.
S1 2019**

**Ocupación
S1 2020**



- ✓ Flexibilidad para adaptar la oferta : corta vs. media estancia
- ✓ Mayor autonomía

1) Calculado como la media de las siguientes compañías de los Estados Unidos y Europa: Hilton; Marriott; Hyatt; Wyndham Hotels; Accor; IHG; Meliá; NH Hotels; Scandic; Whitbread; PPHE; Dalata hotel; Host Hotels & Resorts; Park Hotels & Resorts; Sunstone Hotel Investor; Ryman Hospitality Properties; Pebblebrook Hotel Trust; DiamondRock Hospitality; Covivio Hotels; Pandox

2) Se toma como referencia los datos de la compañía de los Estados Unidos Extended Stay America



2. MODELO DE NEGOCIO ROBUSTO



Los apartamentos han conseguido reposicionarse alargando las estancias medias

La cartera de All Iron RE I Socimi ha obtenido unos resultados operativos más sólidos que el mercado durante el COVID-19 (mar – sept 2020)

✓ **Los inmuebles en operación de All Iron RE I Socimi *están abiertos***

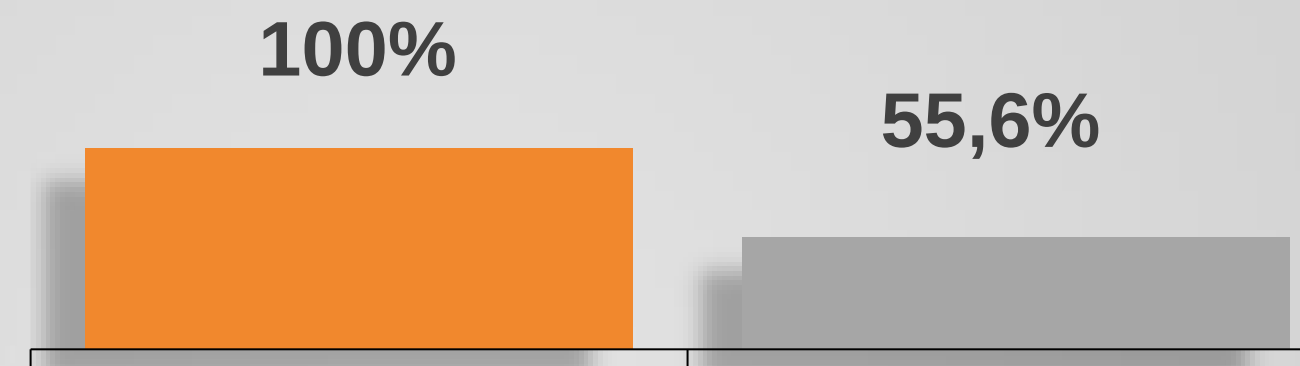
✓ **Los apartamentos han conseguido alargar los días medios de estancia, captando una mayor demanda de media estancia**

✓ **Mayor demanda de apartamentos por parte de los clientes**

➔ *Búsqueda de mayor autonomía, de menores zonas comunes y de una menor interacción social*

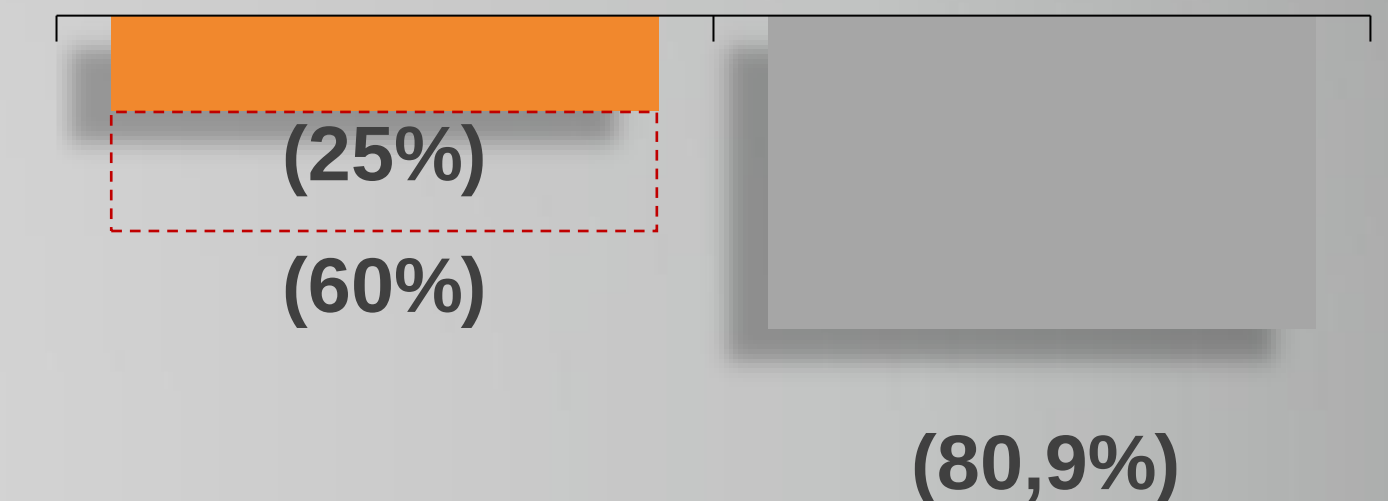
% de alojamientos abiertos

Septiembre 2020

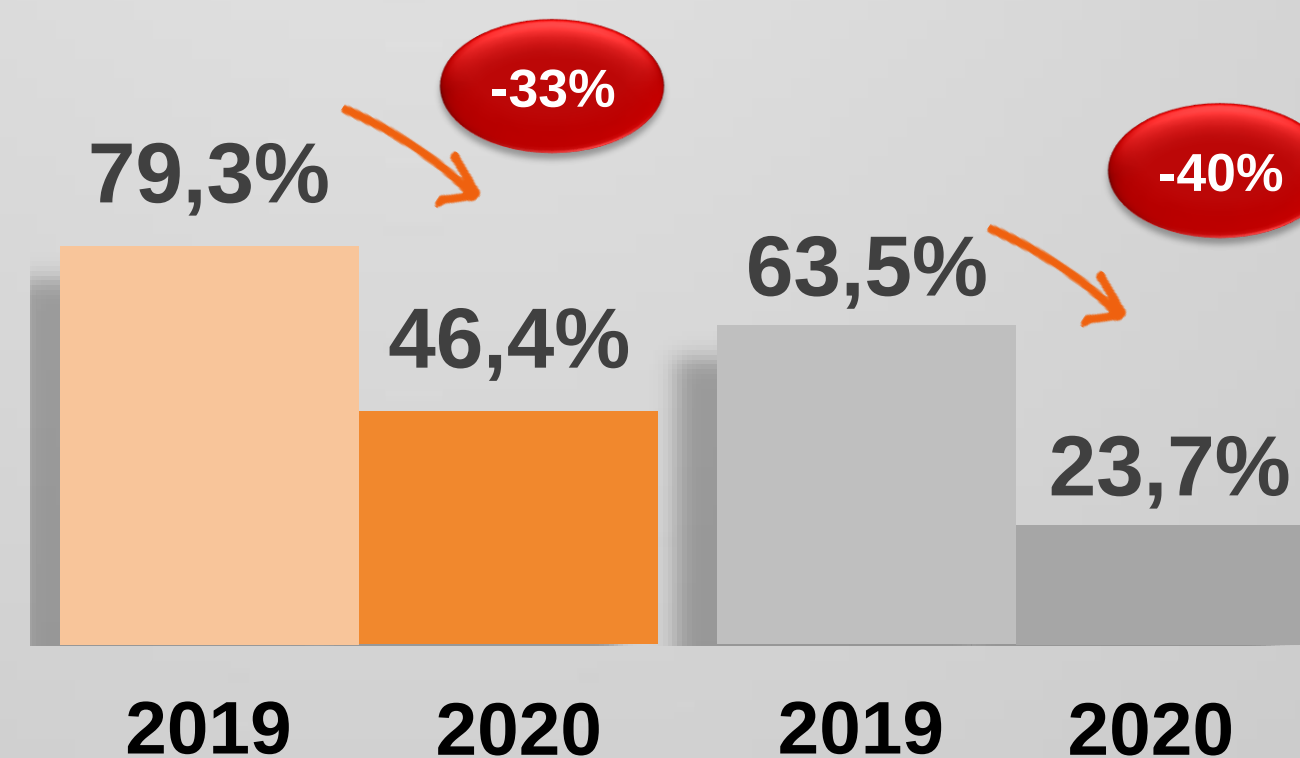


Evolución en pernoctaciones

Variación durante el periodo mar-sept 2019 vs. mar-sept 2020

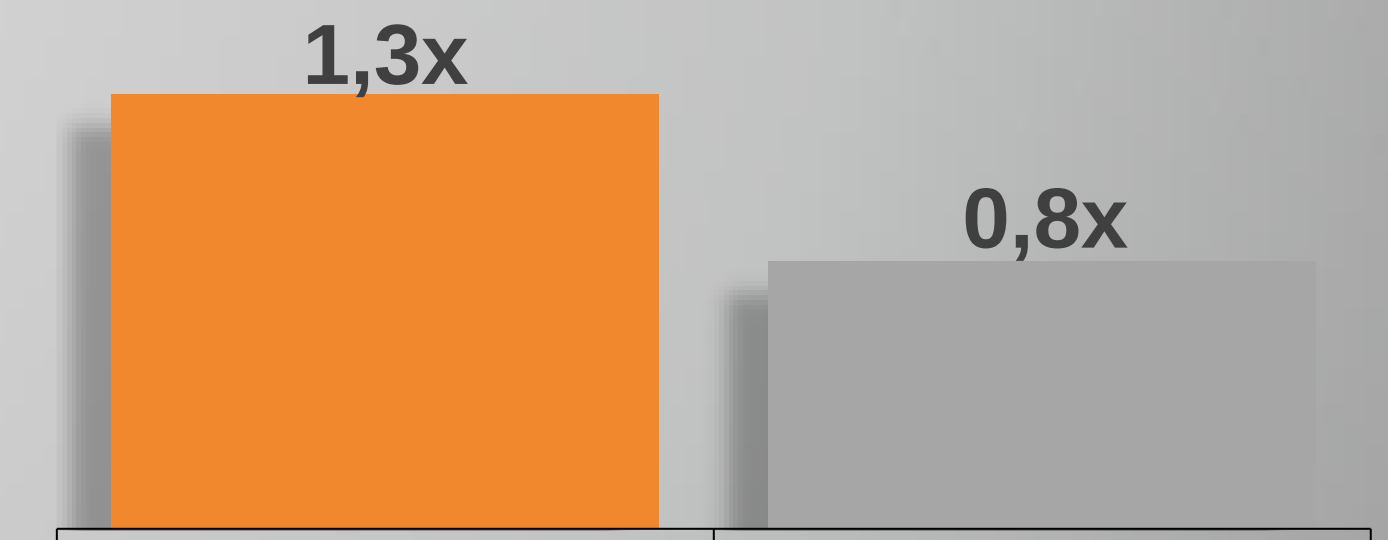


Ocupación (mar-sept)

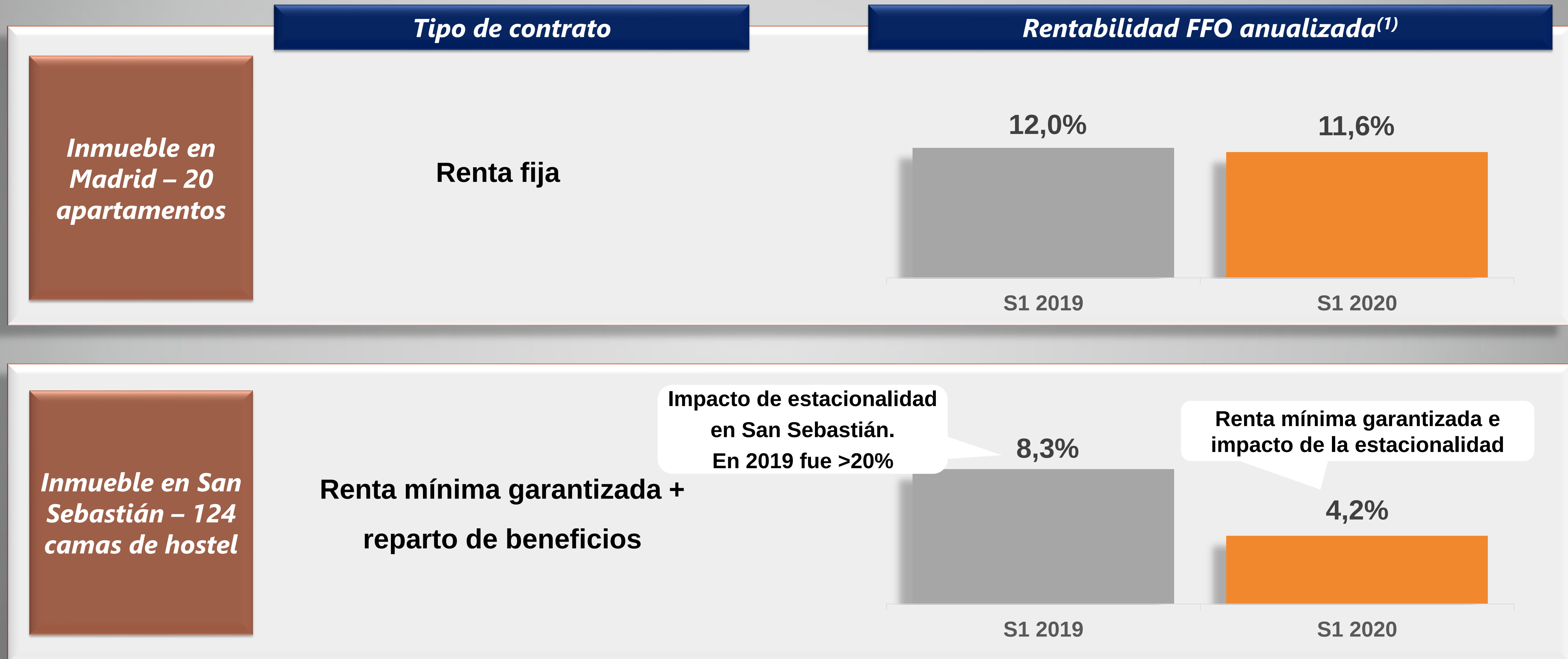


Incremento de días medios de estancia

Incremento durante el periodo mar-sept 2019 vs. mar-sept 2020

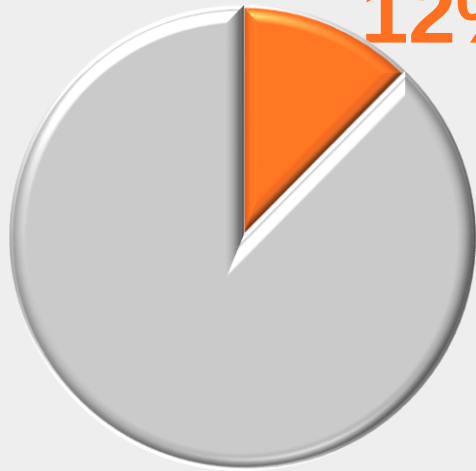
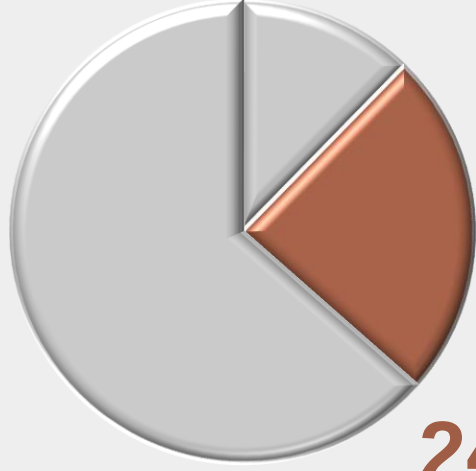
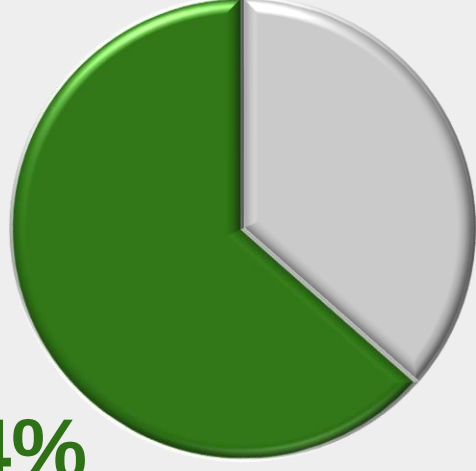


La rentabilidad de All Iron RE I Socimi está reforzada por contratos de arrendamiento a largo plazo



(1) FFO se refiere a "Funds from operations", calculado como el beneficio neto excluyendo las amortizaciones. La rentabilidad FFO se calcula como el FFO generado por cada inmueble dividido por los fondos propios ("Equity") destinados a la inversión en dicho inmueble. Se ha anualizado la rentabilidad mediante la multiplicación por 2 del FFO obtenido durante los primeros 6 meses. La rentabilidad generada por el inmueble de San Sebastián es pro forma la refinanciación que se ha completado en octubre 2020

La cartera de All Iron RE I Socimi se encuentra mayoritariamente en desarrollo

	Desglose de la cartera	Activos	Medidas adoptadas	Impacto COVID-19 en los resultados de S1 2020
En operación	 12%	20 apartamentos: Madrid 124 camas de hostel: San Sebastián	- Sin quitas ni revisiones de los contratos - Moratoria de 4 mensualidades de acuerdo con el RD 15/2020	- Beneficio: <€40k - Generación de caja: <€140k (c. €100k a cobrar durante los siguientes 2 años)
En construcción	 24%	120 apartamentos: Vitoria	Continuación con el proceso de rehabilitación	- Beneficio: ~ 0 - Generación de caja: ~ 0
En desarrollo	 64%	- c.450 apartamentos: Valencia, Budapest, Bilbao - c.150 camas de hostel: Córdoba	Continuación con el proceso de obtención de las licencias de construcción	- Beneficio: ~ 0 - Generación de caja: ~ 0



3. CUMPLIMIENTO DE LOS HITOS Y REVALORIZACIÓN DE LA CARTERA



El desarrollo de la cartera sigue avanzado

		Rehabilitación	Apertura	Unidades
En operación	Madrid	✓	✓	20 apartamentos
	San Sebastián	✓	✓	124 camas de hostel
En construcción	Vitoria	✓	T4 2020	120 apartamentos
En operación	Bilbao (c/ Vitoria-Gasteiz)	T3 2020	T2 2021	9 apartamentos
	Bilbao (Alda. Recalde)	T4 2020	T1 2021	9 apartamentos
	Córdoba	T4 2020	T3 2021	c.150 camas de hostel
	Valencia	S1 2021	2022	145 apartamentos
	Budapest	2021	2023/4	c.300 apartamentos

El progreso en los desarrollos se refleja en una revalorización de la cartera a pesar del COVID-19

Revalorización de +€391k en junio 2020 a pesar del COVID-19



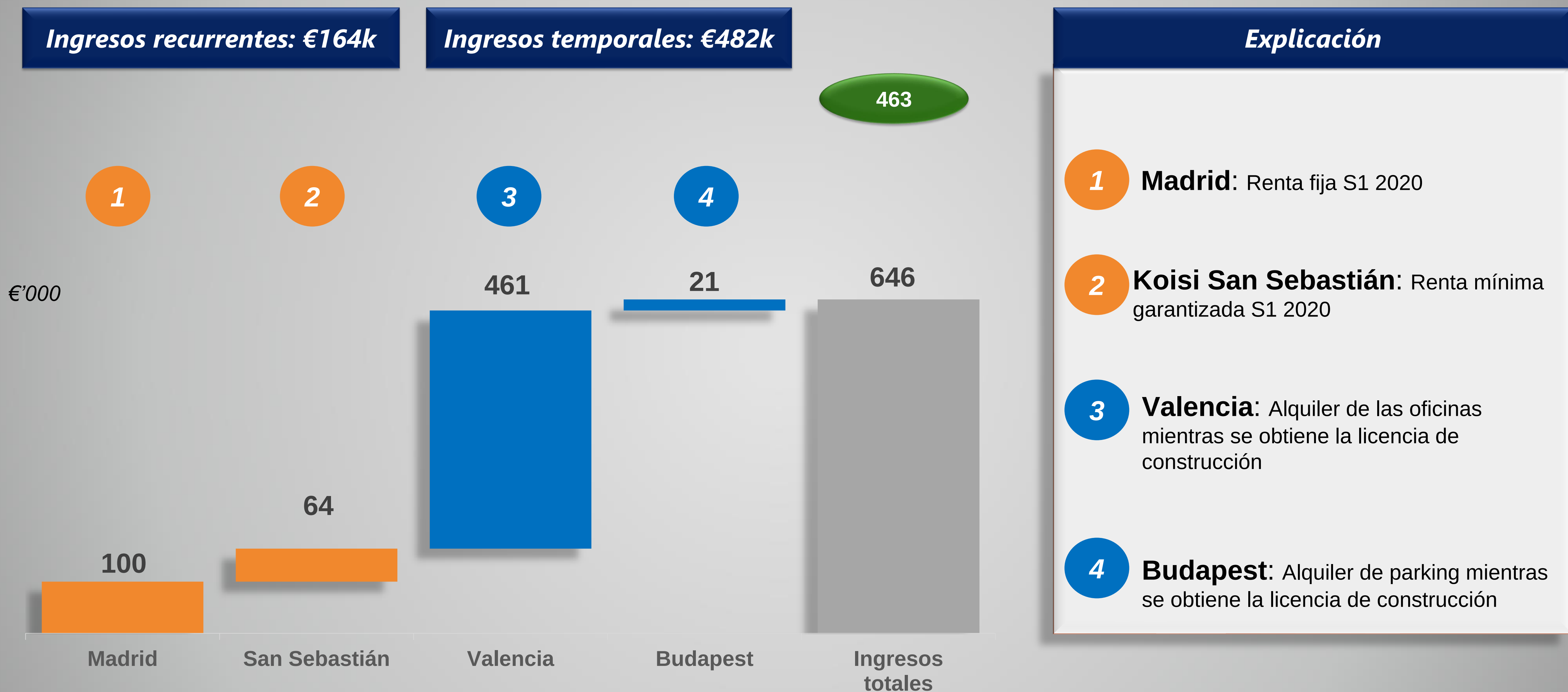
Resumen de las valoraciones por activo

€m	Inversión total a jun 2020	GAV jun 2020	Revalorización S1 2020	Revalorización a acumulada jun 2020	
Madrid	3,3	3,9	+0,0	+0,6	+18,1%
San Sebastián	4,5	5,3	(0,2)	+0,8	+18,1%
En operación	7,7	9,1	(0,2)	+1,4	+18,1%
Vitoria	16,2	18,0	+0,4	+1,8	+10,9%
En construcción	16,2	18,0	+0,4	+1,8	+10,9%
Bilbao (c/Vitoria)	0,7	0,8	+0,1	+0,1	+16,9%
Bilbao (Recalde)	1,2	2,0	+0,5	+0,8	+61,1%
Córdoba	1,6	1,5	(0,0)	(0,1)	(5,5%)
Valencia	26,3	28,0	(0,3)	+1,6	+6,1%
Budapest	12,0	14,9	(0,1)	+2,9	+24,1%
En desarrollo	41,9	47,2	+0,2	+5,3	+12,6%
Total	65,8	74,3	+0,4	+8,5	+12,8%

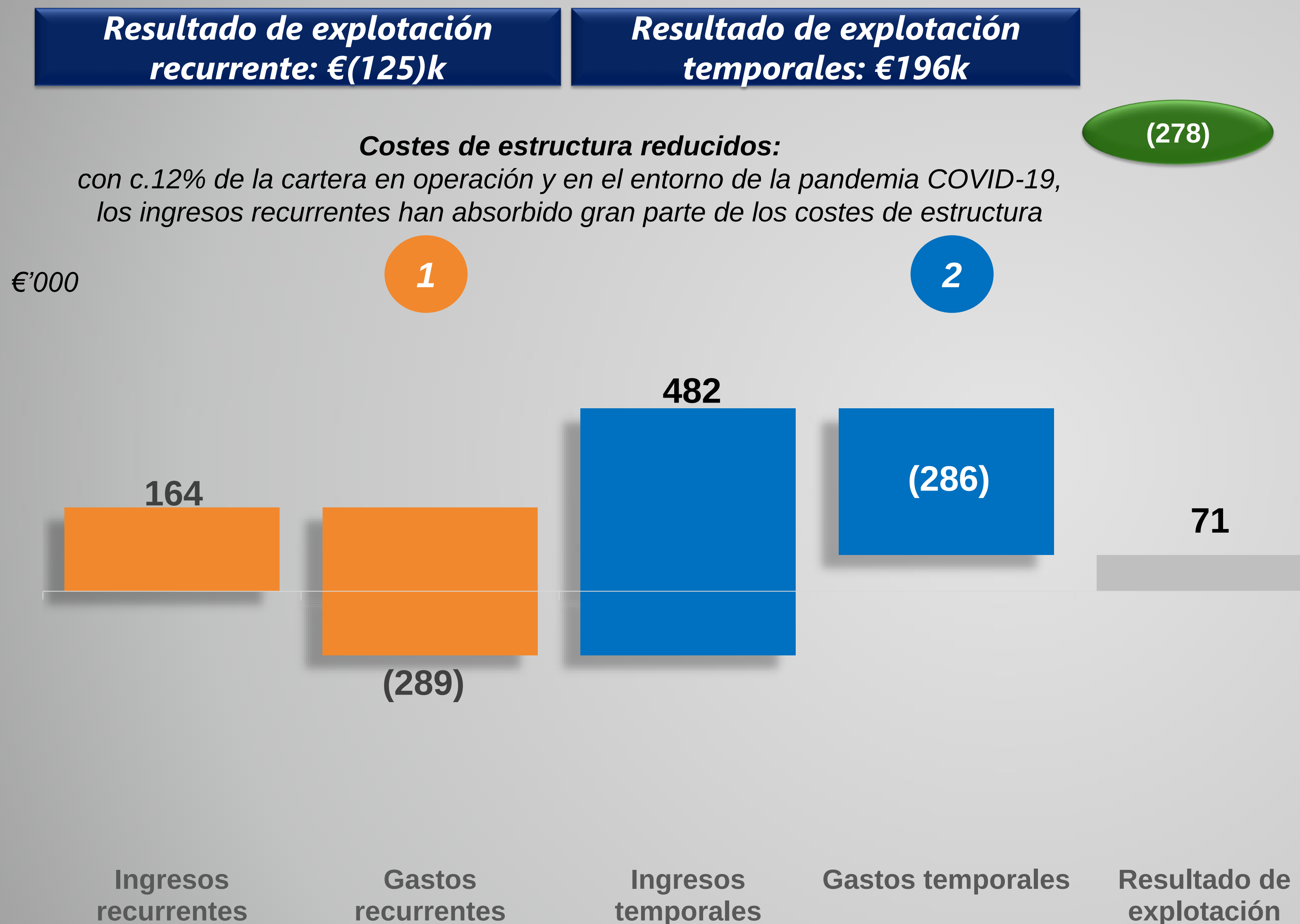


4. SÓLIDOS RESULTADOS FINANCIEROS EN S1 2020

S1 2020: Ingresos de arrendamiento con una alta visibilidad



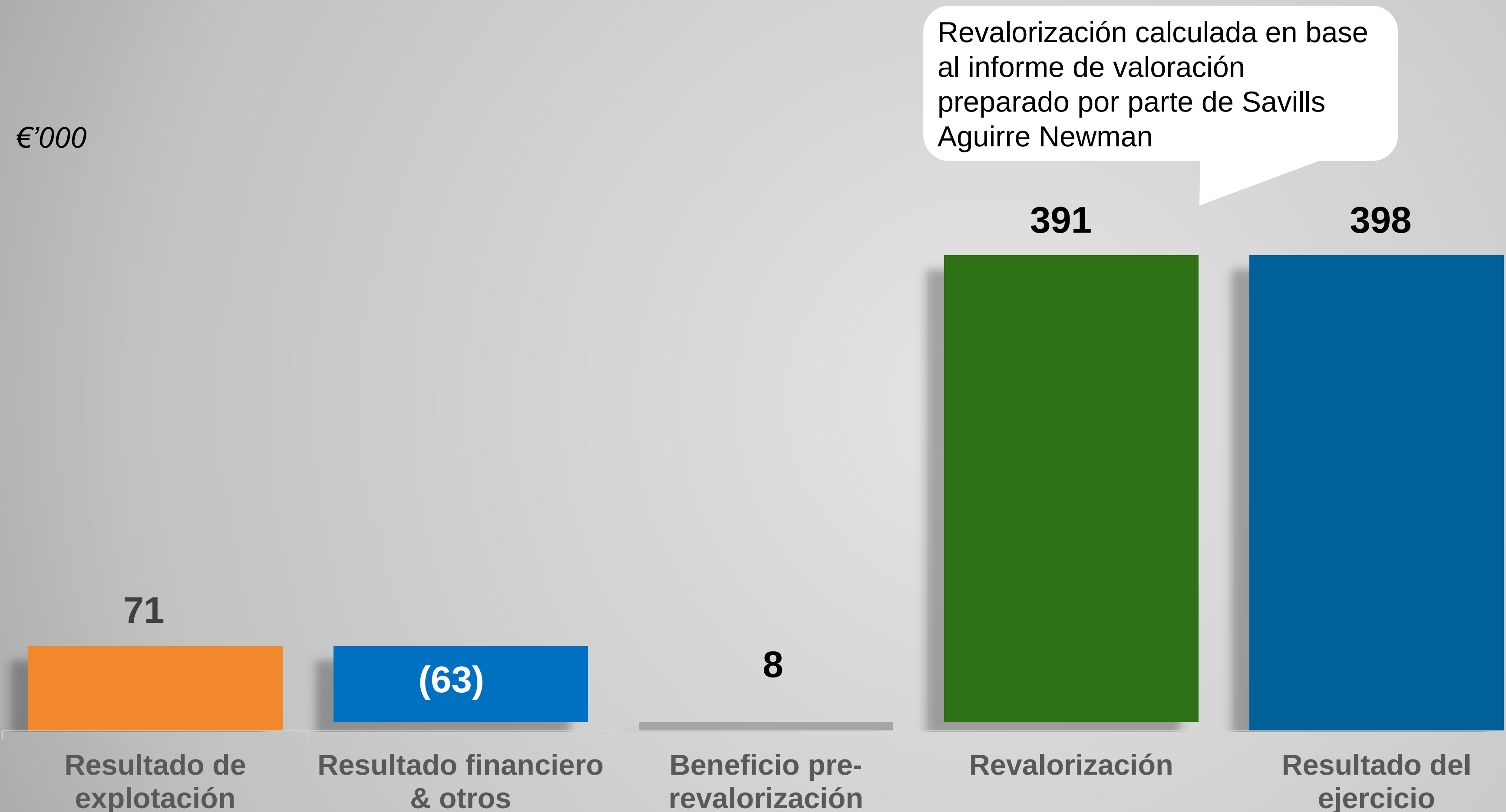
S1 2020: Resultado de explotación positivo



Explicación	
1	Gastos recurrentes relacionados principalmente con el IBI, las primas de seguros, la comisión de gestión y otros costes de servicios recurrentes
2	Los gastos extraordinarios incluyen , entre otros: - gastos asociados a la operación de Valencia - gastos relativos a la reforma del inmueble de Vitoria que no se han capitalizado - gastos relativos a la salida a Bolsa

S1 2019

Beneficio neto consolidado positivo apoyado por la revalorización de la cartera



- El beneficio de All Iron RE I Socimi, previo a la revalorización de la cartera, fue de €8k
- En 2020, a pesar del COVID-19, la cartera de activos de All Iron RE I Socimi se ha revalorizado en €391k

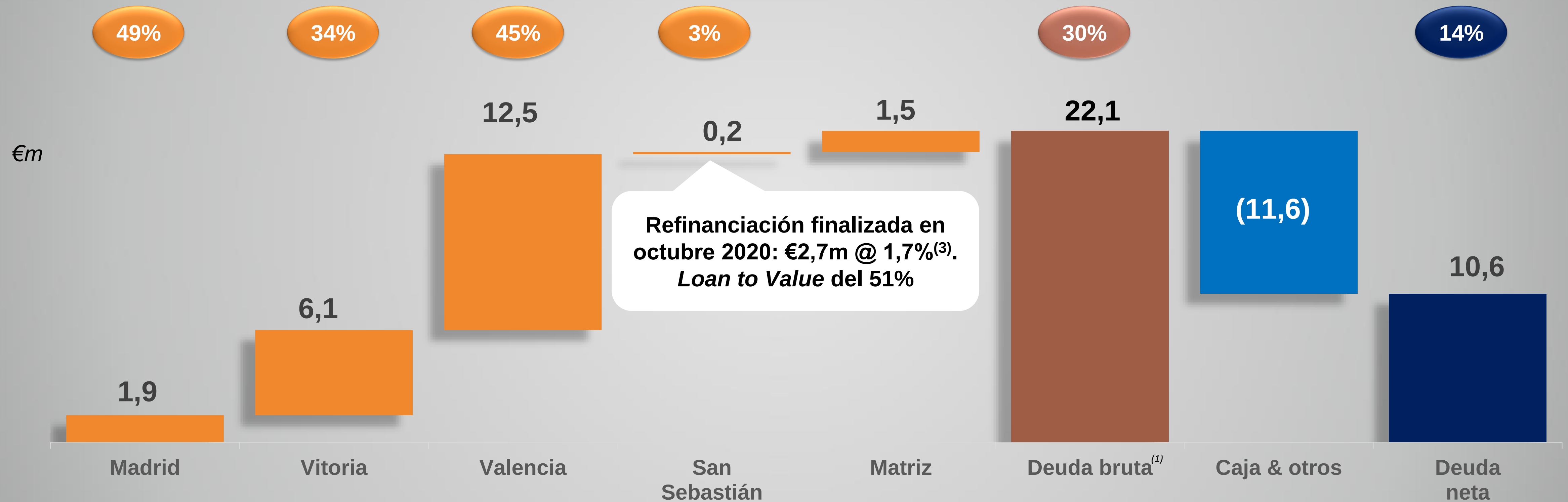


5. SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA Y CONFIRMACIÓN DE LOS OBJETIVOS



Sólida posición financiera y de liquidez

Posición de endeudamiento conservadora en junio 2020: c.14% Deuda Neta/GAV⁽¹⁾



Objetivos de All Iron RE I Socimi

1

2020E

- Rentabilidad FFO estimada de los activos en operación: c. 9%

2

Cartera existente

- **2020E:** Apertura de Vitoria
- **2021E:** >150 apartamentos y c. 300 camas de hostel en operación

3

Crecimiento

- ✓ **Activamente analizando nuevas oportunidades de adquisición**

4

**Rentabilidad
objetivo**

- ✓ **Rentabilidad por dividendo objetivo recurrente: 7-9%**

Conclusiones

- ✓ ***Modelo de negocio que ha demostrado ser robusto en la peor crisis de la historia para el turismo***
- ✓ ***Cartera de activos sólida => Rentabilidad estimada de los activos en operación del 9% en 2020E***
- ✓ ***Beneficio neto positivo, con sólo un 12% de la cartera en funcionamiento y costes de estructura reducidos***
- ✓ ***Posición financiera conservadora con potencial de optimización***
- ✓ ***Alto potencial de desarrollo del segmento en España***
- ✓ ***Activamente analizando alternativas para continuar creciendo, incluyendo captar nuevos fondos***

Turno de Perguntas



APÉNDICE



Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas (IFRS)

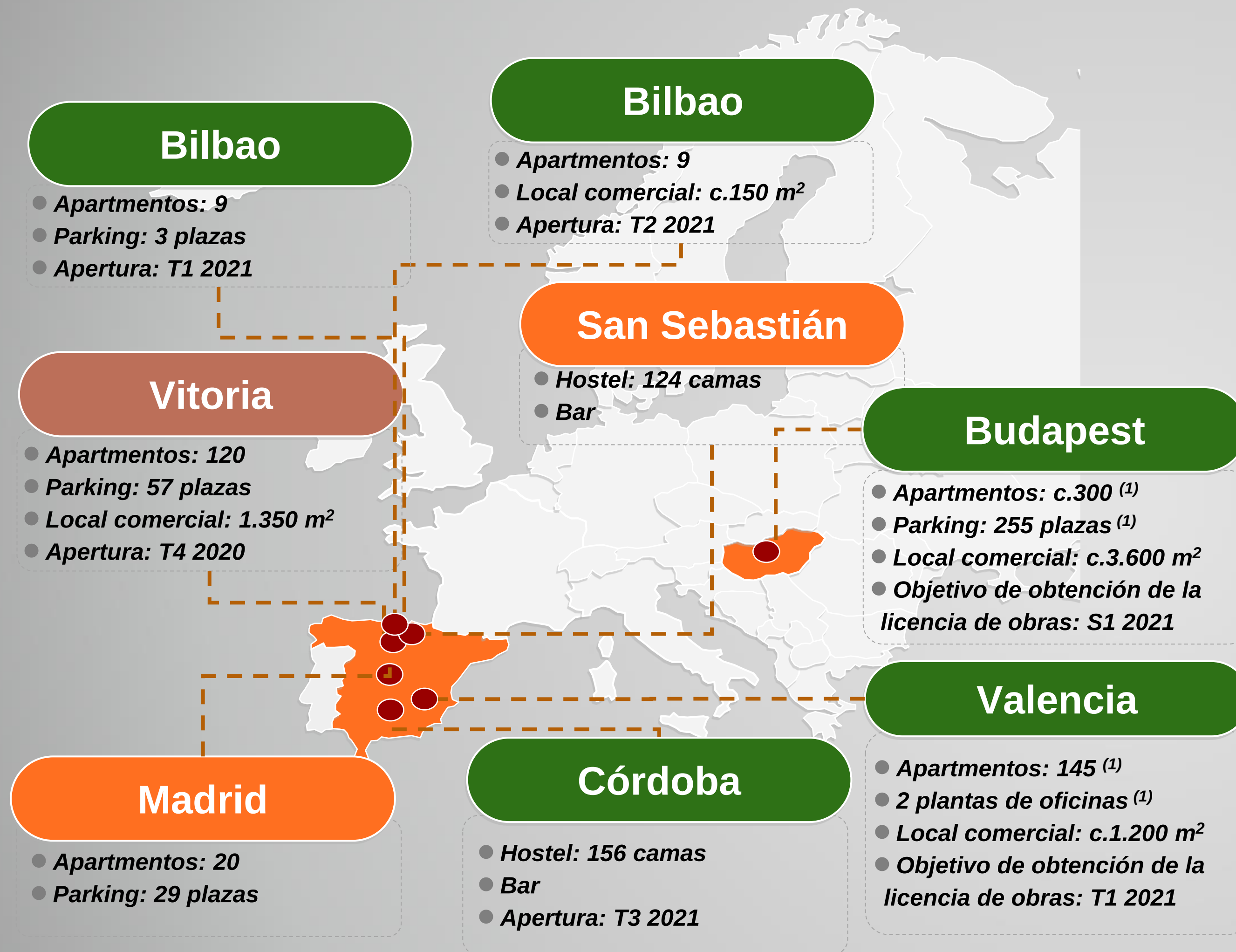
	S1 2020	S1 2019
Importe neto de la cifra de negocios	645.886	462.881
Gastos de personal	0	(114.221)
Otros gastos de explotación	(577.118)	(603.623)
Otros resultados	2.150	2.382
Resultado de explotación pre amortización	70.918	(252.581)
Depreciación y amortización	0	(25.367)
Resultado de explotación	70.918	(277.949)
Resultado financiero	(57.567)	(21.652)
Variación del valor razonable de activos y beneficio en la combinación de negocios	390.617	3.816.433
Resultado antes de impuestos	403.967	3.516.833
Resultado del ejercicio	398.300	3.516.824

Balance consolidado (IFRS)

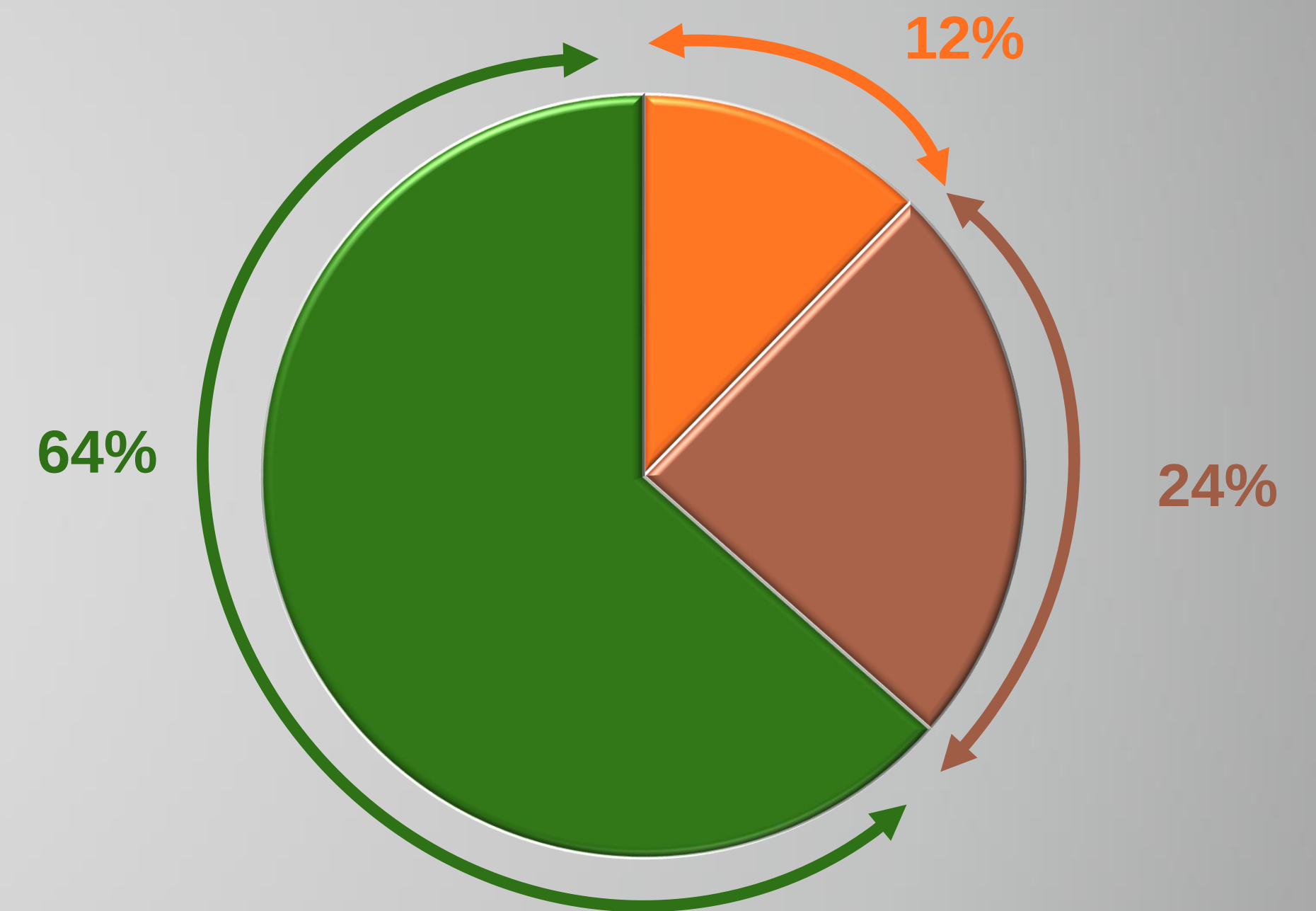
	30-jun-2020	31-dic-2019
Inmovilizado inmobiliario	74.261.653	71.726.450
Inversiones financieras y otros	250.231	250.307
Activo no corriente	74.511.884	71.976.757
Existencias	59.121	214.122
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	723.708	756.780
Inversiones financieras a corto plazo	1.476.166	1.787.074
Otros activos corrientes	28.016	28.331
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.070.471	6.425.031
Activo corriente	12.357.482	9.211.336
Total activo	86.869.365	81.188.093

	30-jun-2020	31-dic-2019
Fondos propios	65.340.792	58.799.487
Diferencias de conversión	(871.077)	1.213
Patrimonio neto	64.469.715	58.800.700
Deudas con entidades de credito	21.115.433	20.380.846
Otros pasivos financieros	213.139	215.055
Pasivo no corriente	21.328.572	20.595.901
Deudas a corto plazo	651.781	183.140
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	419.297	1.608.352
Pasivo corriente	1.071.078	1.791.492
Total patrimonio neto y pasivo	86.869.365	81.188.093

All Iron RE I Socimi a 30 de junio 2020



La cartera actual cuenta con 8 inmuebles, representando c.600 apartamentos y c.300 camas de hostel



c.€75m GAV⁽²⁾

En operación

En construcción

En desarrollo

Glosario

- **ESG (Environmental, social and corporate governance):** Referencia a los tres criterios (medioambiente, social y buen gobierno) para medir la sostenibilidad y el impacto en la sociedad de las inversiones
- **FFO (Funds from Operations):** FFO se refiere a “Funds from operations”, calculado como el beneficio neto excluyendo las amortizaciones
- **GAV (Gross Asset Value):** Referencia de valoración bruta del inmueble
- **INE:** Instituto
- **IoT (Internet of Things):** Internet de las cosas que define la interconexión digital de objetos cotidianos con internet
- **LTV (Loan to Value):** Ratio que compara el nivel de endeudamiento partido por la valoración bruta de los inmuebles
- **Rentabilidad FFO:** La rentabilidad FFO se calcula como el FFO generado por cada inmueble dividido por los fondos propios destinados a la inversión en dicho inmueble
- **RevPar (Revenue Per Available Room):** Ingreso por habitación disponible