

A BME GROWTH

Madrid, 7 de abril de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS 2021

El 28 de marzo de 2022, la Compañía procedió a publicar los resultados correspondientes al ejercicio 2021. Dichos resultados se pueden encontrar en la página web de BME Growth:

https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2022/03/05495_OtraInfRelev_20220328.pdf

El día 6 de abril a las 11:00 horas CET, el equipo gestor de la Compañía realizó una videollamada para comentar estos resultados.

- La grabación de dicha videollamada puede verse en diferido en el siguiente enlace de acceso público, durante los 15 días siguientes a la realización de la presentación:
https://us02web.zoom.us/rec/share/LQ3c_pvhEducj3koPHpiFj2zqB-cKRIUWsgKXUsPWwW3WtsHrY-7KhVrsqZIWx2d.lhQjSKBy4GHqQs5y?startTime=1649235293000
- Se adjunta la presentación corporativa, que también ha sido publicada 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,

D. Ander Michelena Llorente

Secretario del Consejo de Administración de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.



ALL IRON

R E I S O C I M I

Presentación de resultados del año 2021 All Iron RE I Socimi

6 de abril de 2022

All Iron RE I Socimi hoy

17⁽¹⁾
propiedades



c.1.017^(1,2)
unidades



c.€178m⁽³⁾
GAV
(*>10% revalorización en menos de 1,5 años de periodo medio de inversión*)



€137m⁽³⁾
NAV



Resumen del año 2021

Valor cartera x2

GAV de 178m de euros en 2021
vs. 82m en 2020

75-85% ocupación

Los activos han alcanzado una
ocupación media de 75-85%, y
un ADR 20-40% superior a la
oferta hotelera comparable

+79% ingresos

Los ingresos por arrendamiento
han aumentado un 79% (hasta
2,4m) gracias a la puesta en
marcha de varios activos y a su
sólido rendimiento

EBITDA positivo

EBITDA de 574 mil euros a
pesar de contar únicamente con
c.13% de la cartera contribuyendo
efectivamente durante 2021

Beneficio neto positivo (x3)

6,2m de euros en 2021 vs.
1,9m en 2020; 94 mil euros
excluyendo gastos extraordinarios
de ampliación y revalorizaciones

+10% revalorización

Revalorización de 6,9m de
euros y >10% de revalorización
acumulada en un periodo medio
de inversión de 1,5 años

Índice

01 | Evolución del sector turístico y residencial, y del entorno macroeconómico



02 | Revisión de la cartera de All Iron RE I Socimi



03 | Rendimiento operativo de la cartera



04 | Rendimiento financiero de All Iron RE I Socimi



05 | El futuro de All Iron RE I Socimi

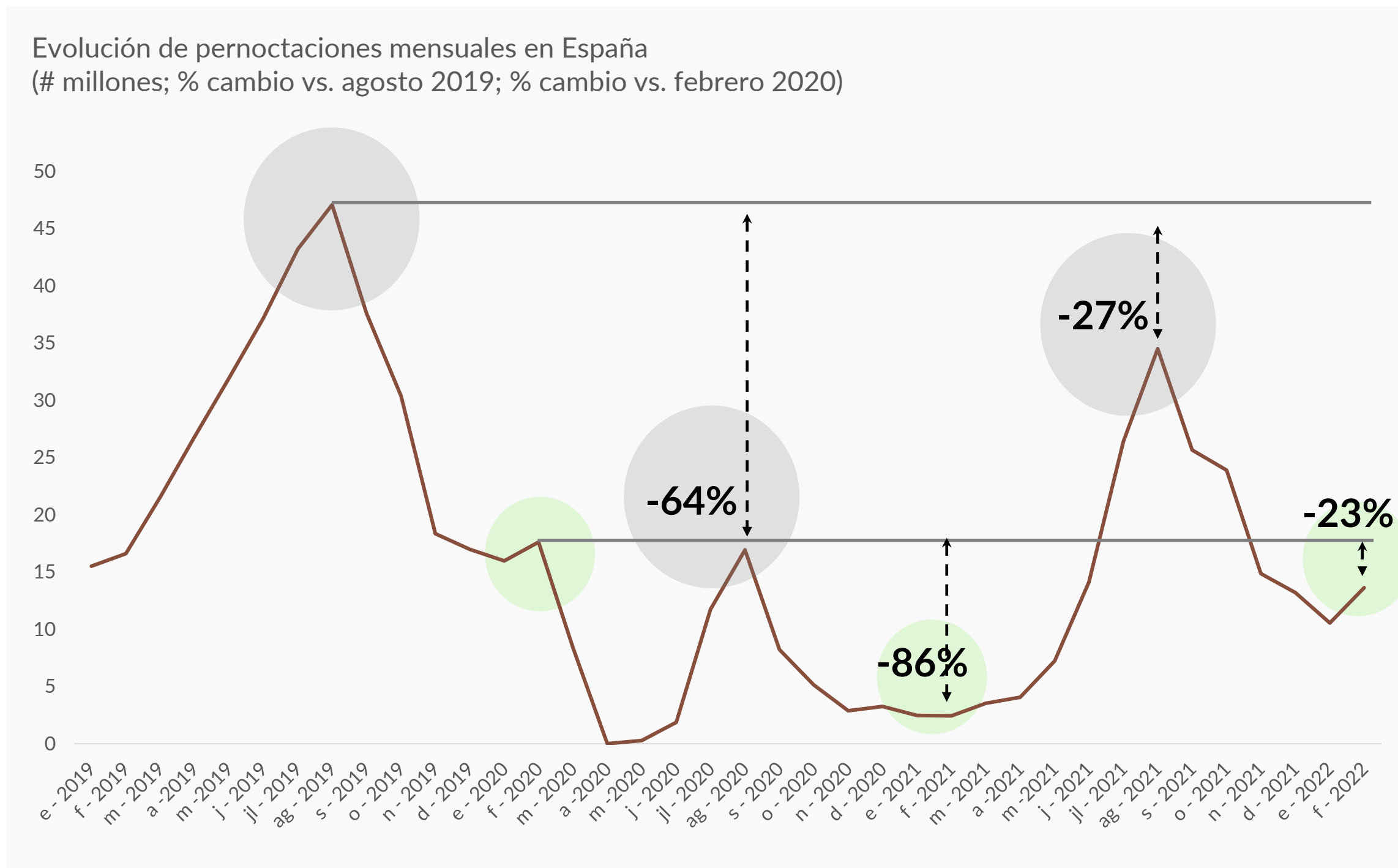


Evolución del sector turístico y residencial, y del entorno macroeconómico



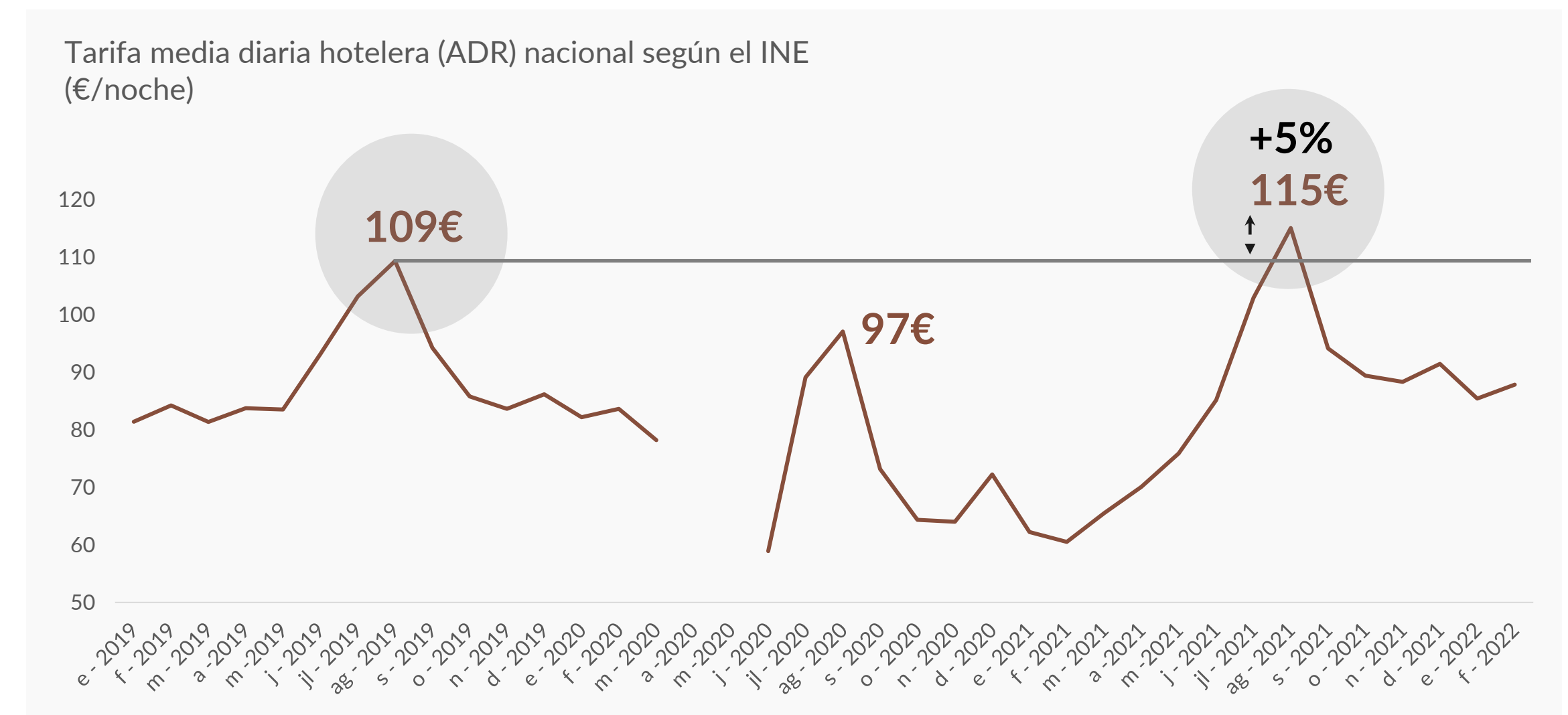
El turismo en España ha mostrado ya signos de recuperación en 2021 tras la pandemia

El volumen de pernoctaciones se está recuperando tras la relajación de las restricciones...



- El volumen de pernoctaciones presentó el pasado agosto un nivel más cercano al nivel pre-covid del mismo mes en 2019 (-27%)
- Esta recuperación se ha observado también en febrero, con respecto al nivel de pernoctaciones registrado en febrero de 2020, antes de estallar la pandemia

...y de acuerdo al INE, los precios del 2021 han superado los niveles pre-pandemia (+5%), y se espera que continúen creciendo



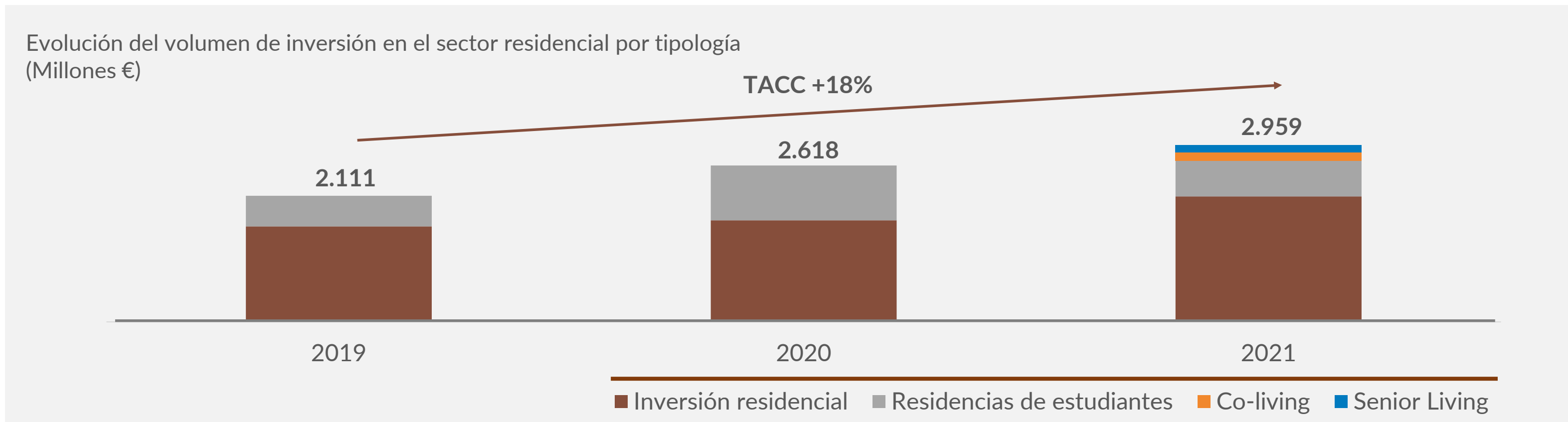
“ La subida de precios al cliente final en el sector hotelero será «inevitable» si los costes energéticos siguen tan altos.

Por otro lado, a pesar de que la guerra en Ucrania potencialmente afectará al turismo, **España se puede convertir en un “destino refugio”** porque estamos mejor posicionados geográficamente que otros destinos como Grecia

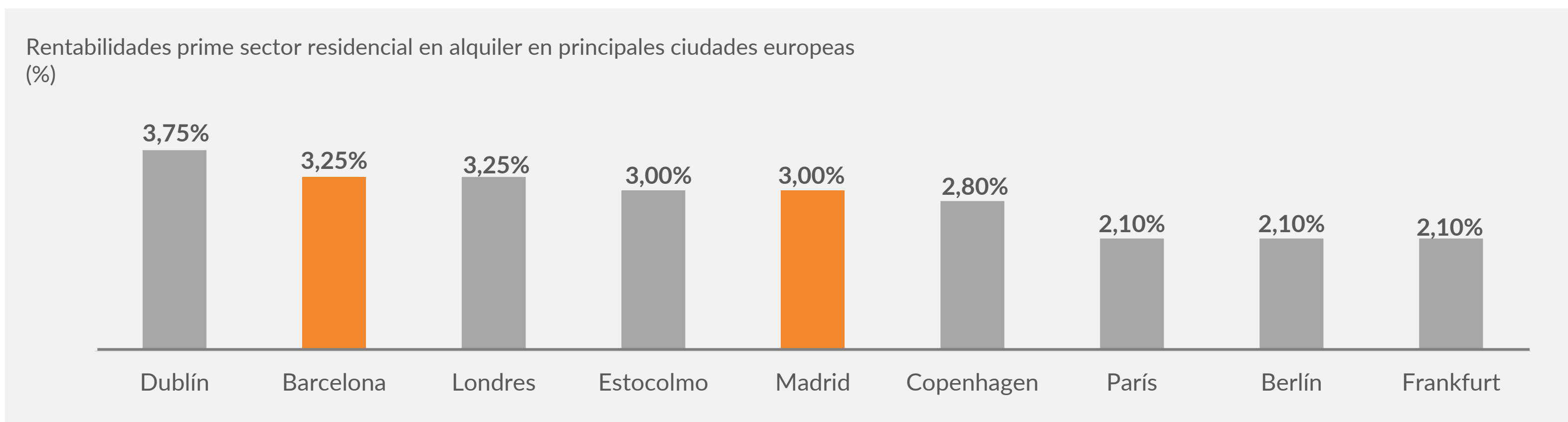
Presidente de la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (Cehat)

La inversión en el mercado residencial está incrementando, y están surgiendo nuevos modelos de alojamiento

La inversión en el mercado residencial ha incrementado un 13% en 2021, con la aparición de nuevos modelos de alojamiento, y la previsión para 2022 es positiva



Barcelona y Madrid ofrecen rentabilidades prime en el sector residencial en alquiler muy atractivas con tendencia a comprimirse, al nivel de otras plazas europeas

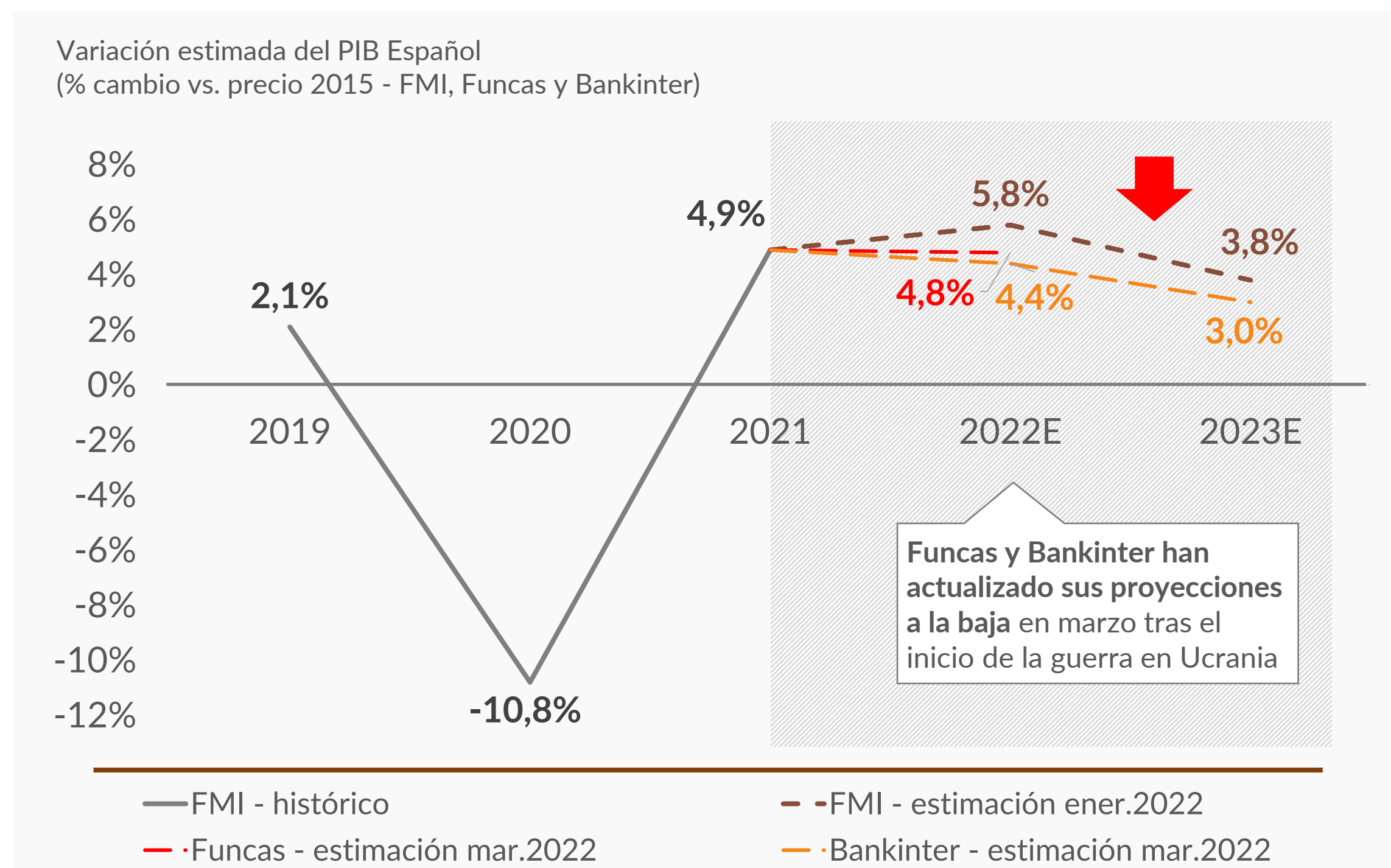


Tendencias

- La **tecnología** y la **digitalización** ganan cada vez mayor peso en el sector gracias a las ventajas que ofrecen
 - Gestión de alquileres a través de **plataformas digitales** que facilitan el ciclo de vida de los arrendamientos
 - **Big data** para la explotación de activos
- La **duración de las estancias** está **incrementando** como consecuencia del cambio de patrones experimentado tras la pandemia
 - “Han aumentado las medias estancias, y creemos que esta tendencia viene para quedarse. La duración de los viajes se ha multiplicado x3”
- Los **apartamentos de media estancia** suponen un **nicho de mercado**

Por otro lado, se espera la recuperación de la economía; Sin embargo, factores como la subida de los costes energéticos y las tensiones globales están disparando la inflación

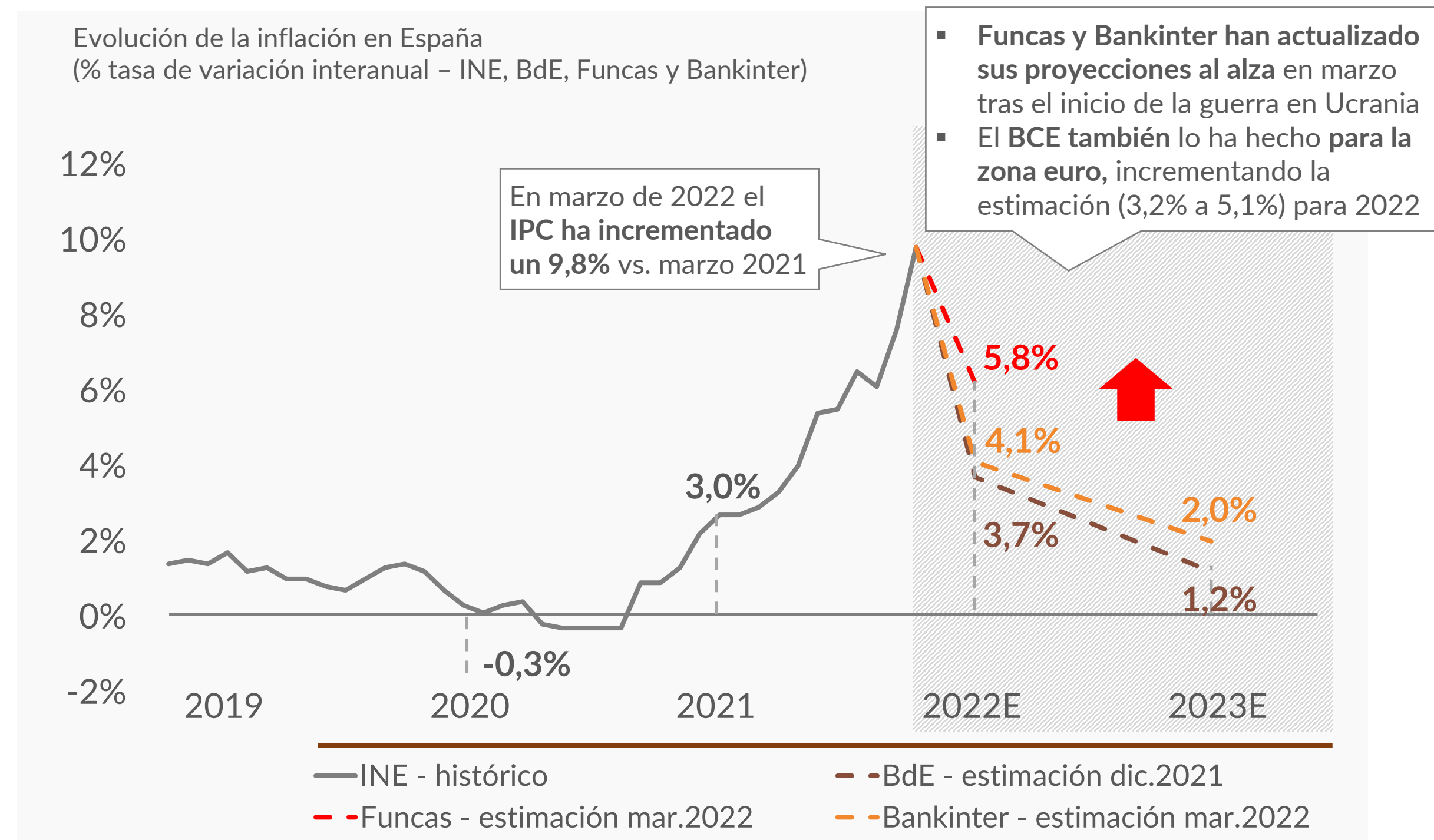
El FMI estima que el PIB español crecerá un 5,8% en 2022, con un ritmo de recuperación firme hasta alcanzar a finales del 2022 niveles pre-pandemia



Las proyecciones de crecimiento post-pandemia se basan en:

- El buen **pulso del consumo** beneficiado por la demanda embalsada en 2020-2021
- La **reactivación** de sectores como la **hostelería o el turismo**
- El impulso proporcionado por los **fondos europeos NGEU⁽¹⁾**, que contribuyen a reparar los daños económicos causados por la pandemia del coronavirus

Sin embargo, la subida de los costes energéticos, las tensiones en la cadena de suministros globales y el conflicto en Ucrania están disparando la inflación



El incremento de la inflación se ha debido principalmente a:

- El intenso **aumento de los costes energéticos** (p.e. gas natural)
- Las **tensiones en las cadenas de suministros globales** debidas al desajuste entre oferta y recuperación de la demanda (más rápida de lo previsto)

Revisión de la cartera de All Iron RE I Socimi



La cartera de activos en detalle

● En operación ● En construcción ● En desarrollo ● Asegurados/en arras



c.1.017(2,3,5)
unidades



17(3,5)
inmuebles



c.€178M(3,4)
GAV



78,500m2(3,5)
Superf. construida



Ubicaciones
urbanas
premium

Activos en operación

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Certif. BREEAM ⁽⁶⁾
Vitoria	1	10.664	120 apart.	Retail c.1.000m2/parking 57ud.	link	n.a.
Bilbao	2	1.431	9 + 9 apart.	Retail c.100m2	link1 / link2	n.a.
S.Sebastián	1	1.048	27 hab. hostel	Área F&B	link	n.a.
Madrid	1	1.934	20 apart.	Parking 29ud.	link	n.a.
Málaga	1	1.313	20 apart.	Área F&B c.150m2	link	n.a.

Activos en construcción

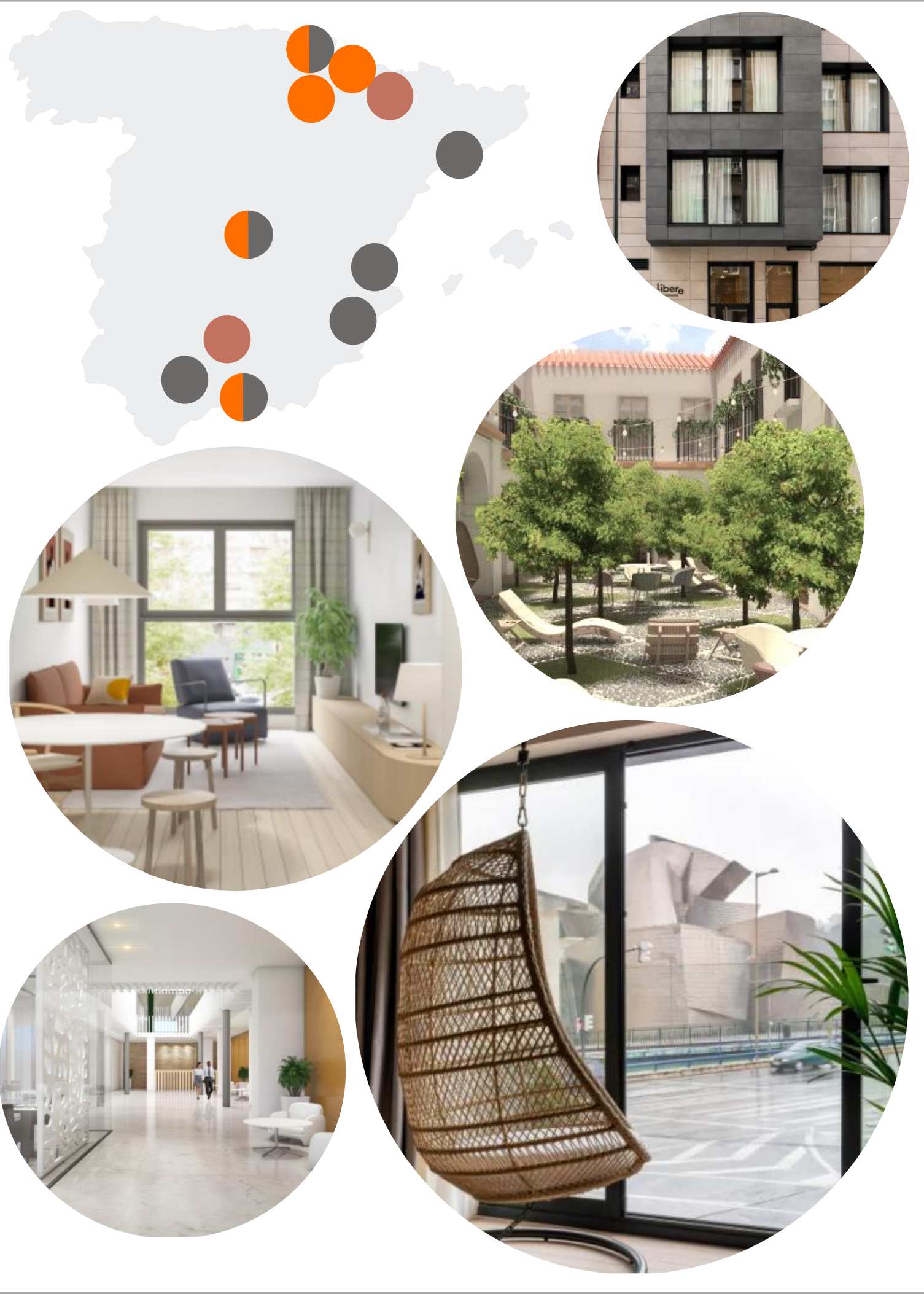
Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura (1)	Certif. BREEAM ⁽⁶⁾
Córdoba	1	1.433	24 hab. hostel	Área F&B	link	S12022	n.a.
Pamplona	1	1.498	34 apart.	Parking 10ud.	link	2022	n.a.

Activos en desarrollo

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura (1)	Certif. BREEAM ⁽⁶⁾
Barcelona	1	2.770	38 apart.	Retail 320m2	link	2023	
Madrid	1	3.894	48 apart.	Retail c.560m2	link	2023	
Valencia	1	13.680	144 apart.	Retail c.1.000m2/ofic. c.2.000m2	link	2023	
Bilbao	1	2.000	45 apart.	-	link	2023	
Alicante	1	3.650	66 apart.	-	link	2023	
Sevilla	1	3.758	45 apart.	Parking y área F&B	link	2024	
Málaga	1	2.159	24 apart.	Área F&B c.500m2	link	2025	n.a.
Sevilla	1	2.594	53 apart.	Piscina y zona chill out	link	2024	
Budapest	1	25.214	291 apart.	Retail c.5,000m2/parking 300ud.	link	2024	n.a.

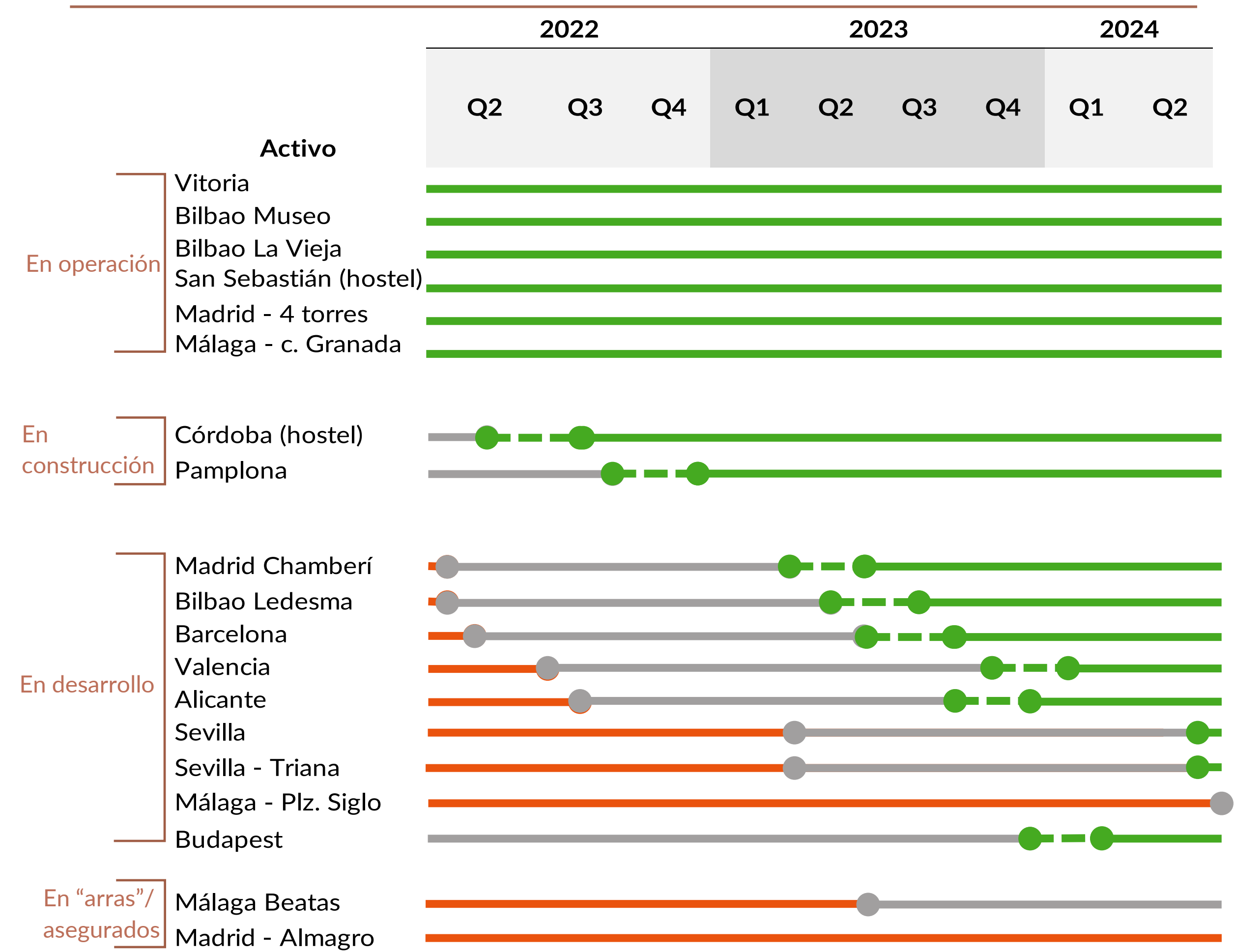
Activos asegurados/en “arras”

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura (1)	Certif. BREEAM ⁽⁶⁾
Málaga	1	1.450	21 apart.	-	link	2024	potencialmente
Madrid	1	998	18 apart.	-	link	2024	potencialmente

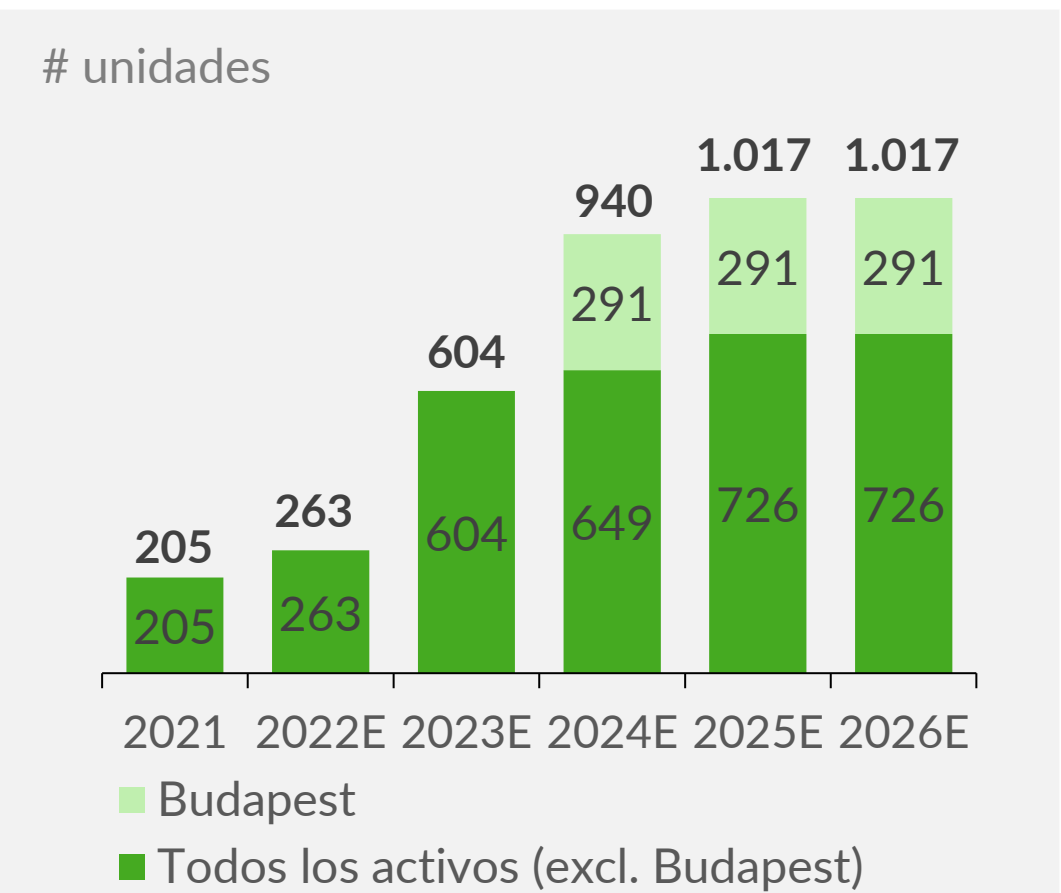


Visión general de la cartera

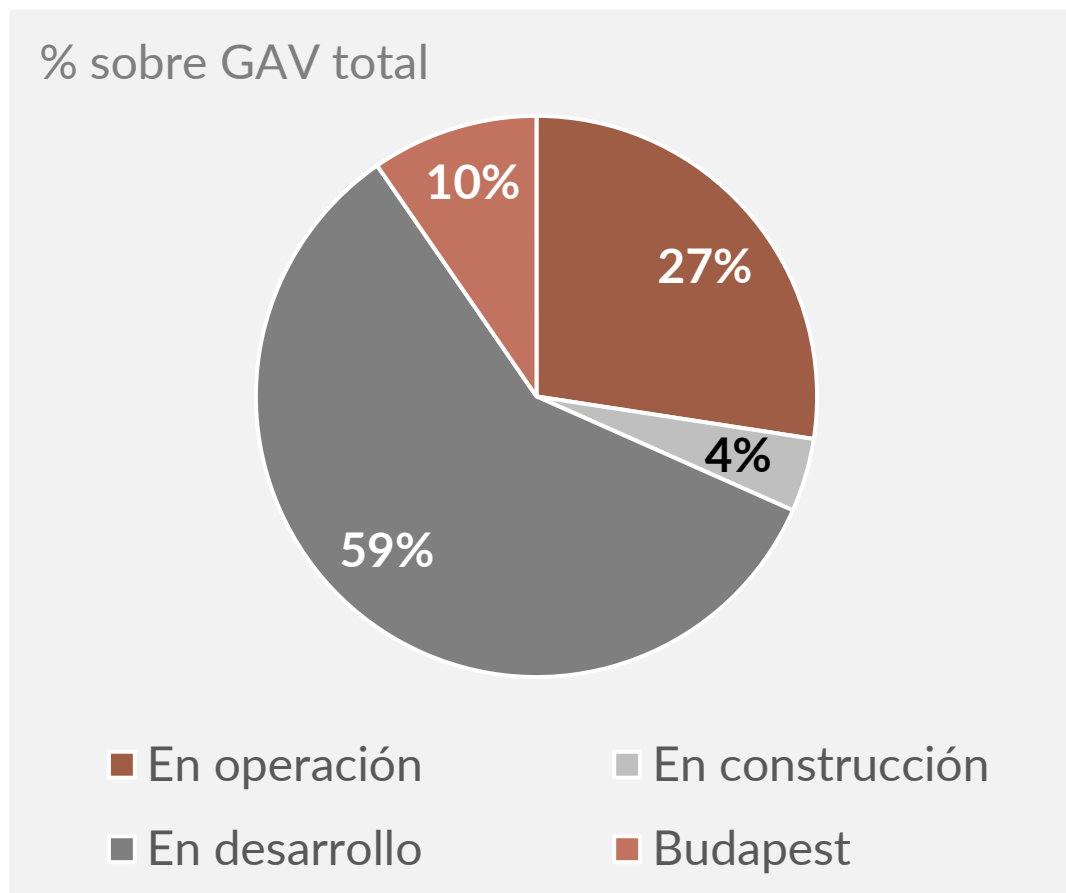
Estado de desarrollo de los activos



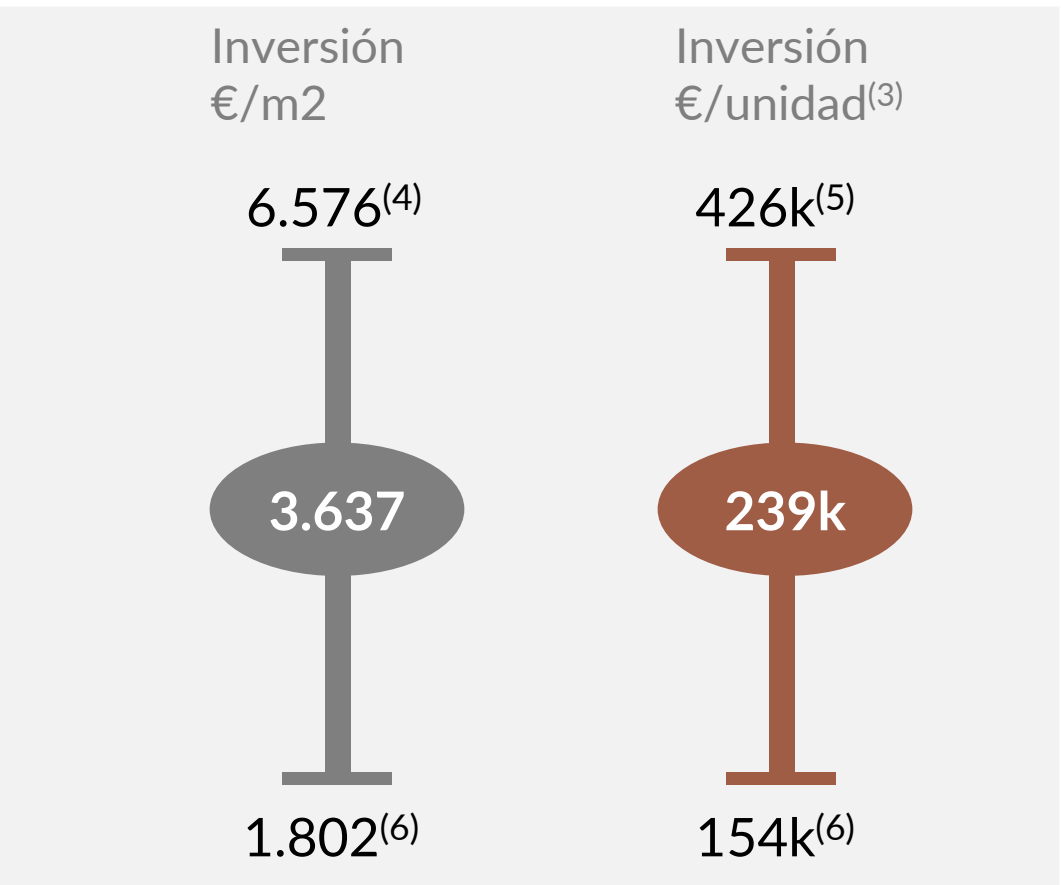
Evolución de unidades en operación⁽¹⁾



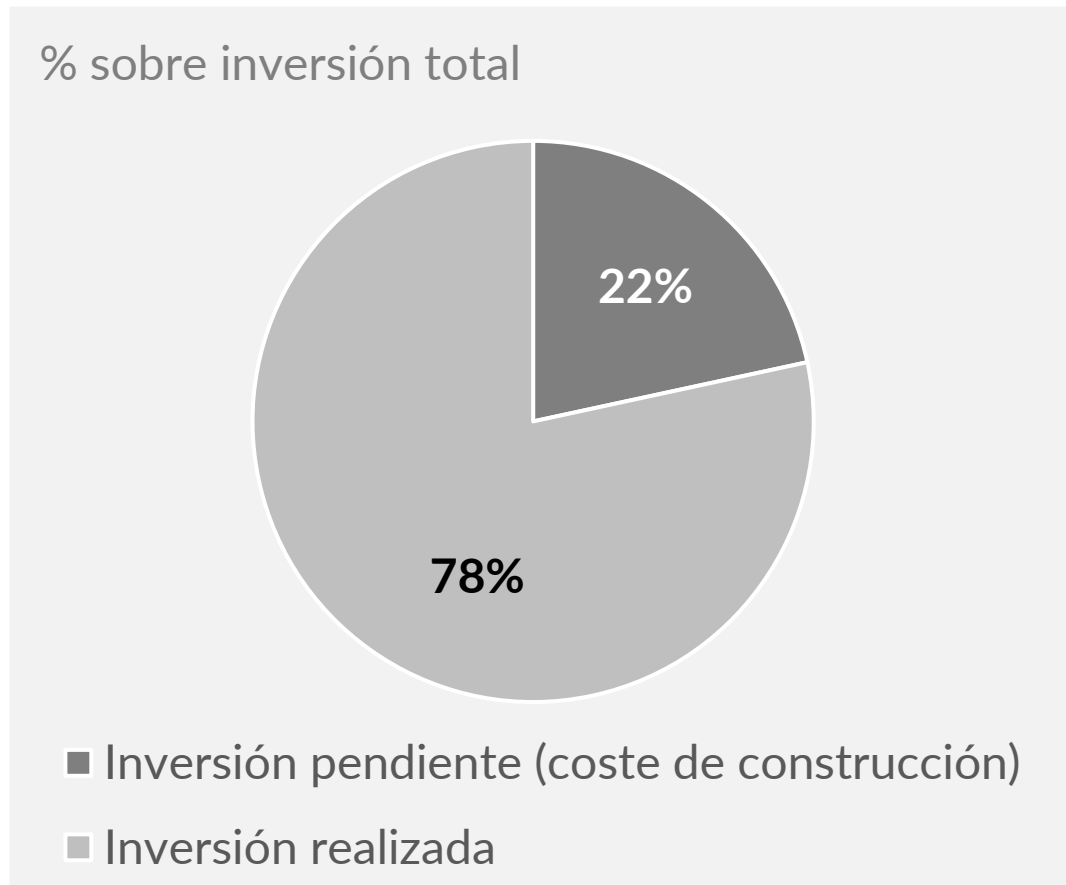
Desglose GAV en base a estado activo⁽¹⁾



Inversión media de la cartera⁽²⁾



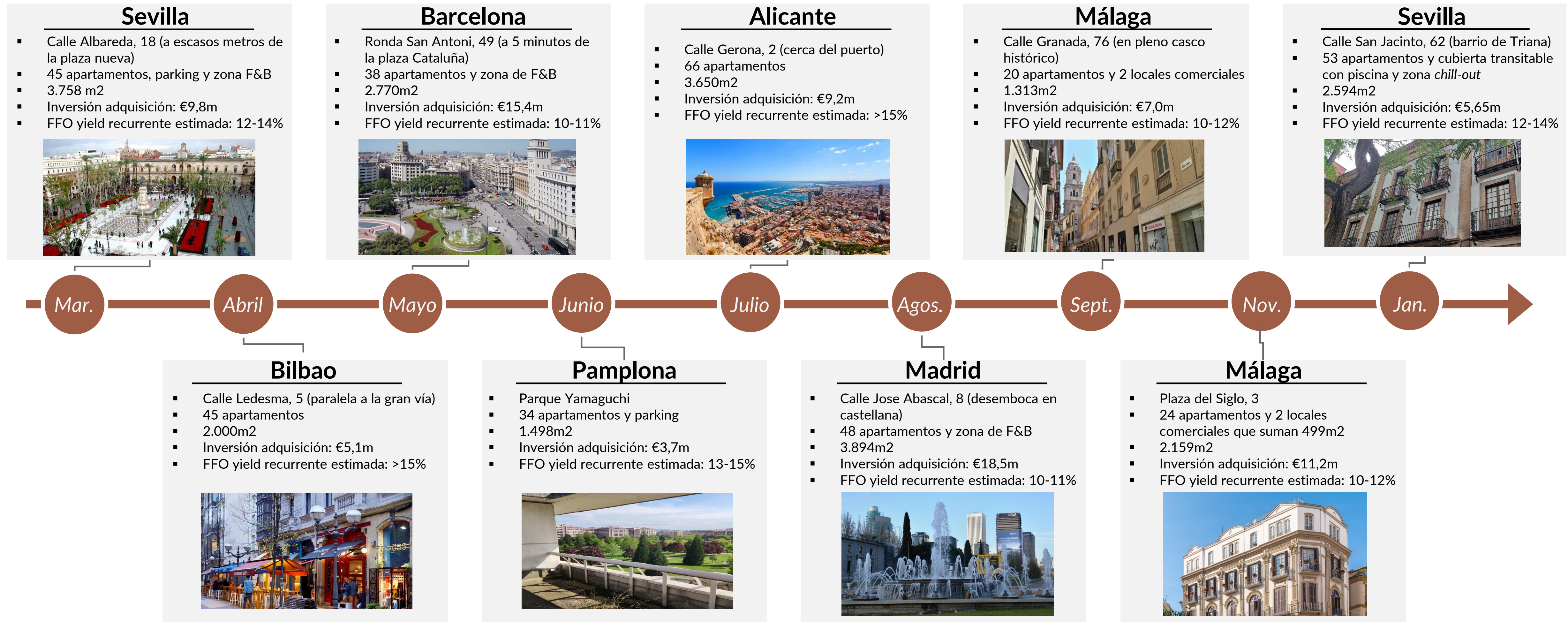
Exposición al coste de construcción⁽²⁾



c.1,000 unidades en operación para 2025, c.27% del GAV ya en operación, inversión media de la cartera de c.€3.637/m2, y c.€239k/unidad, y sólo c.22% de exposición al coste de construcción

(1) Excluye activos "en arras"/asegurados (Málaga Beatas y Madrid Almagro)
(2) Excluye activos "en arras"/asegurados (Málaga Beatas y Madrid Almagro) y Budapest
(3) Excluye otros negocios
(4) Activo en Ronda Barcelona
(5) Activo en Madrid Chamberí
(6) Activo en Madrid 4 Torres

La compañía ha invertido c.€90m en la adquisición de 9 activos en los últimos meses, c.€130m teniendo en cuenta el presupuesto comprometido para reformas



All Iron RE I Socimi amplió capital por importe de c.€66m en 2021, y ya ha invertido/comprometido la mayoría del capital

En el actual contexto macroeconómico, el modelo de negocio de All Iron RE I presenta una exposición controlada a la inflación

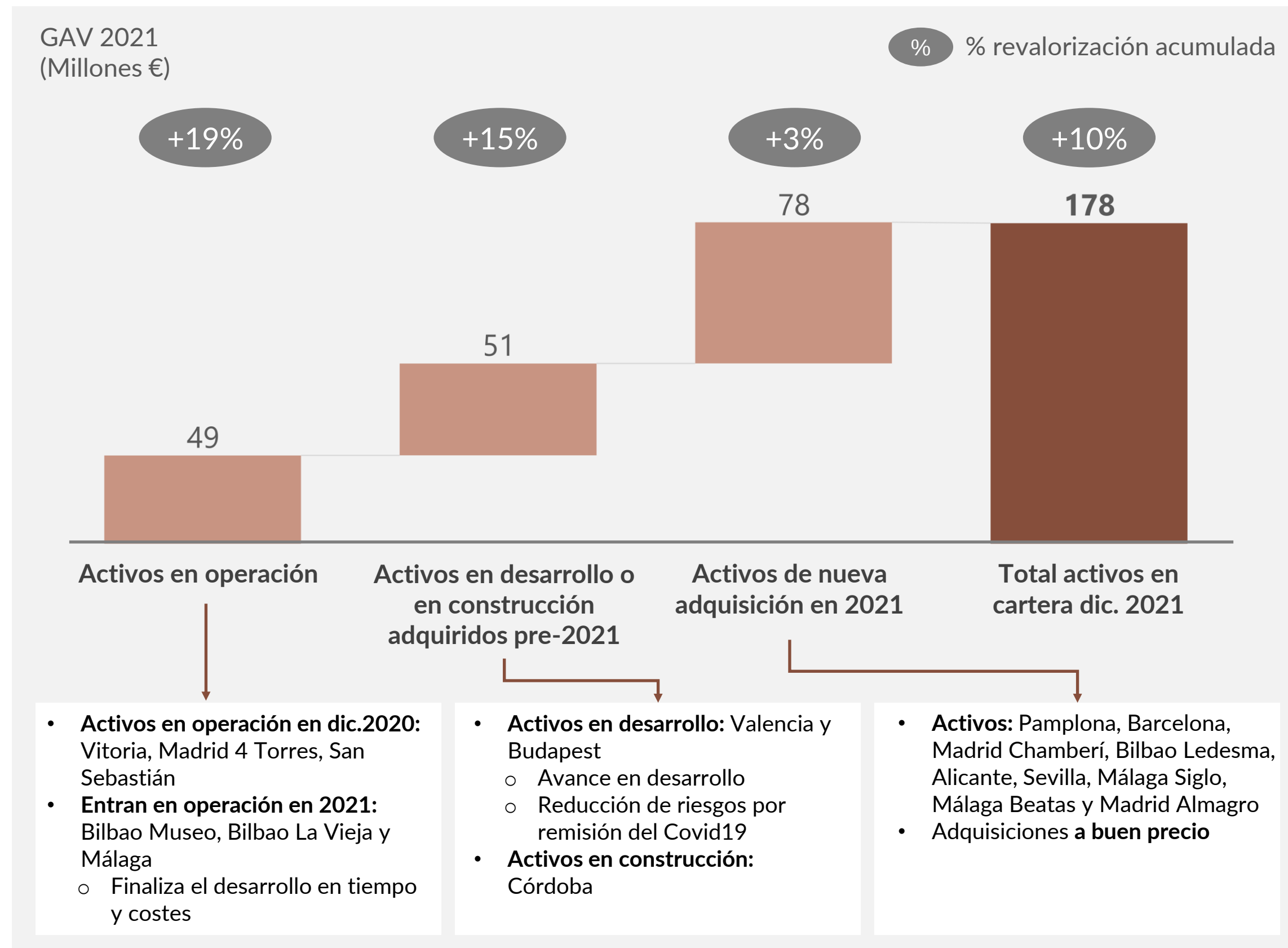
Nivel de exposición a la inflación de cada componente de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del modelo All Iron RE I Socimi

	Concepto	Impacto en All Iron RE I Socimi		
Ingresos	Ingresos rentas apartamentos	Indirecto	▶	▪ Capacidad del sector para transferir la inflación al precio (ADR) ?
	Otras rentas (p.e. retail, plazas parking, antenas...)	Directo	▶	▪ Actualizaciones del alquiler parcialmente vinculadas a la inflación ✓
Gastos operativos	Costes de comercialización	Indirecto	▶	▪ % sobre ventas ✓
	Lavandería & costes limpieza	Indirecto	▶	▪ Exposición parcial a la inflación – aplica en ciertas ciudades con convenios que vinculan las regularizaciones salariales a la variación del IPC ~
	Costes de mantenimiento	Indirecto	▶	▪ Limitados al 2,5% sobre ventas ~
	Costes de suministros	Indirecto	▶	▪ c.4-5% de los ingresos totales. Expuestos a la inflación ✗
Inversión en construcción	Costes de construcción	Directo	▶	▪ Exposición controlada – sólo c.22% de la inversión de la cartera actual está destinada a reformas/construcción ~
Coste de financiación	Financiación	Directo	▶	▪ c.78% de la financiación total se basa en tipos fijos ✓

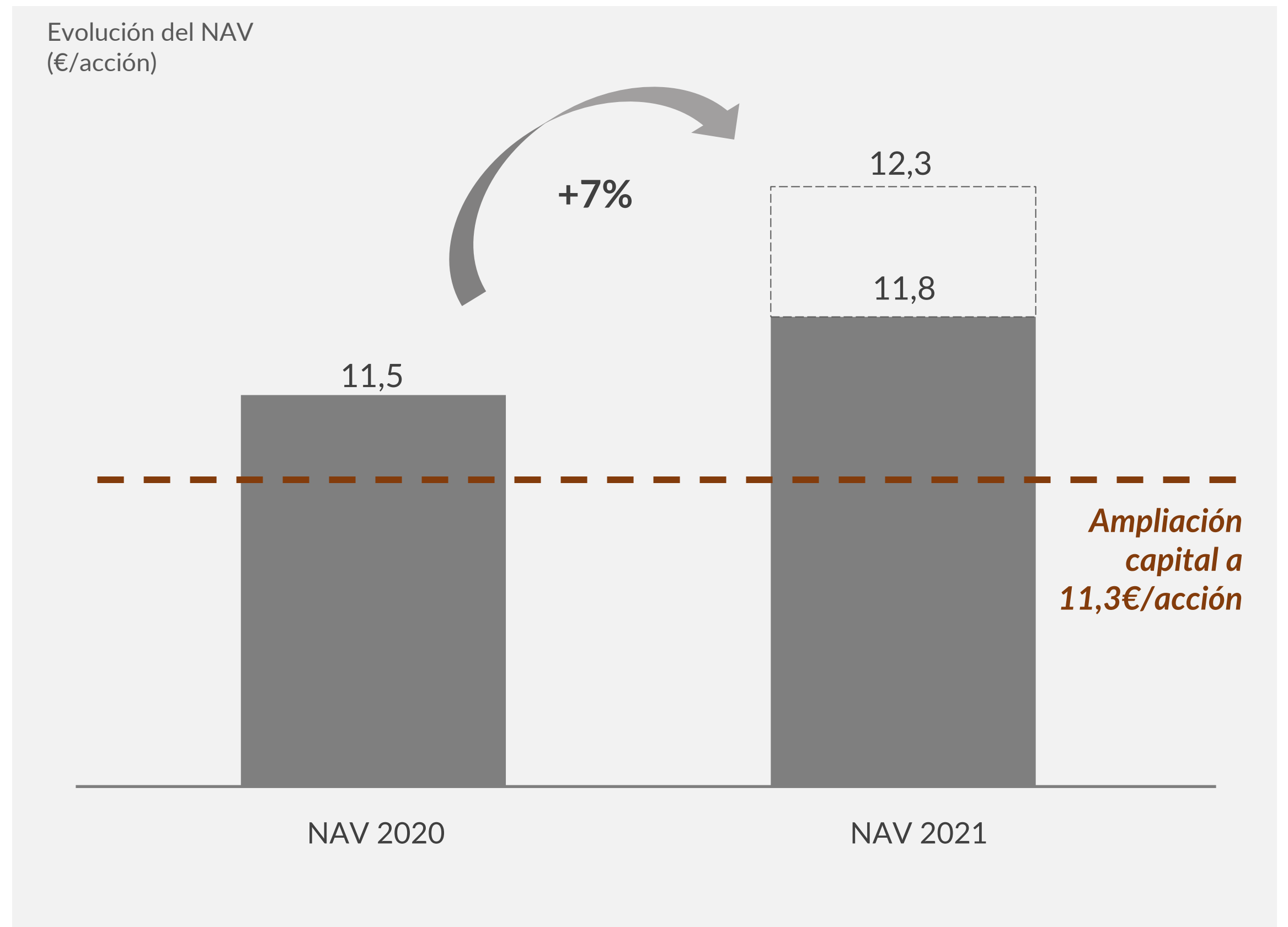
- **Indirecto:** Impacto directo en el operador, e indirecto en All Iron RE I Socimi a través del esquema de compartición de beneficios con el operador, acordado en contratos de arrendamiento
- **Directo:** Impacto directo en All Iron RE I Socimi

Fuerte revalorización de la cartera de All Iron RE I Socimi a medida que se avanza en el desarrollo

Revalorización en 2021 en función de la fase de desarrollo (GAV)



Evolución del NAV



El WACC medio aplicado sobre la cartera de All Iron RE I Socimi a 31 de diciembre es de 7,7%, muy por encima de la media del mercado (4,5%)

NAV no diluido

All Iron RE I Socimi está trabajando hacia el cumplimiento de los estándares ESG, con mayor foco en el criterio “*Environmental*”

“*Environmental*”



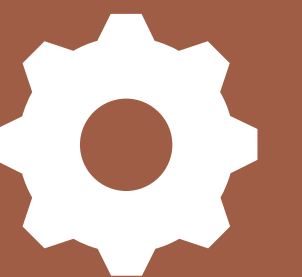
- Enfoque bottom-up, buscando trabajar y potenciar la sostenibilidad y eficiencia de cada uno de los activos. Estamos invirtiendo mucho en rehabilitación sostenible y mejora de **eficiencia energética**, aplicando además la homologación por **sello BREEAM**:
 - El sello BREEAM es una certificación internacional que evalúa el rendimiento ambiental de un edificio
 - BREEAM cuenta con 5 categorías: correcto, bueno, muy bueno, excelente y excepcional
 - Buscamos **obtener, al menos, la calificación de “muy bueno” para los activos de nuestra cartera**
 - **7 de nuestros 17 activos actualmente en cartera** contarán con el sello BREEAM

“*Social*” & “*Governance*” *Work in Progress*

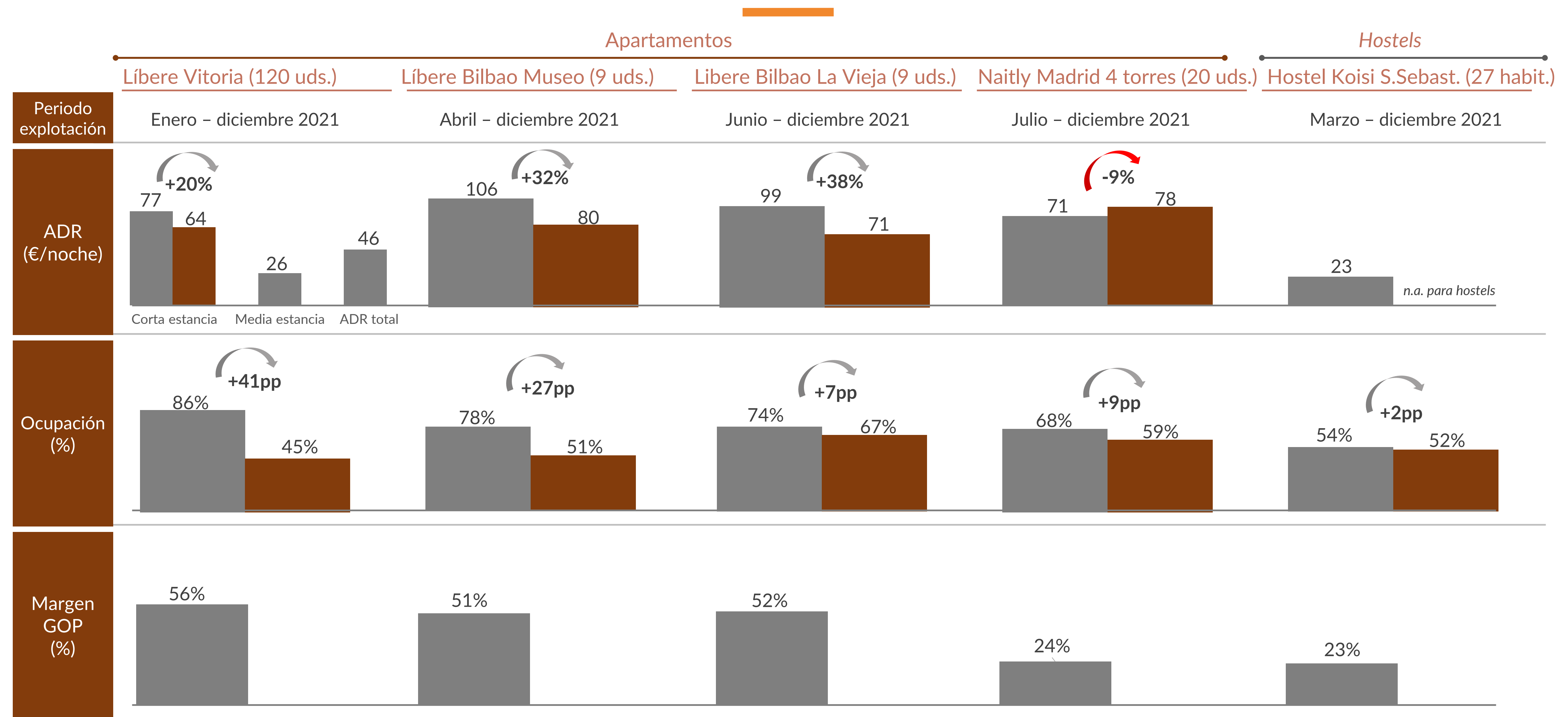


La compañía seguirá trabajando en fortalecer los criterios ESG, continuando con un fuerte énfasis en “*Environmental*” pero reforzando cada vez más los otros dos (*Social & Governance*)

Rendimiento operativo de la cartera



Los apartamentos han demostrado un comportamiento robusto durante la pandemia, con ADRs y tasas de ocupación más altas que la media de los hoteles de similar categoría

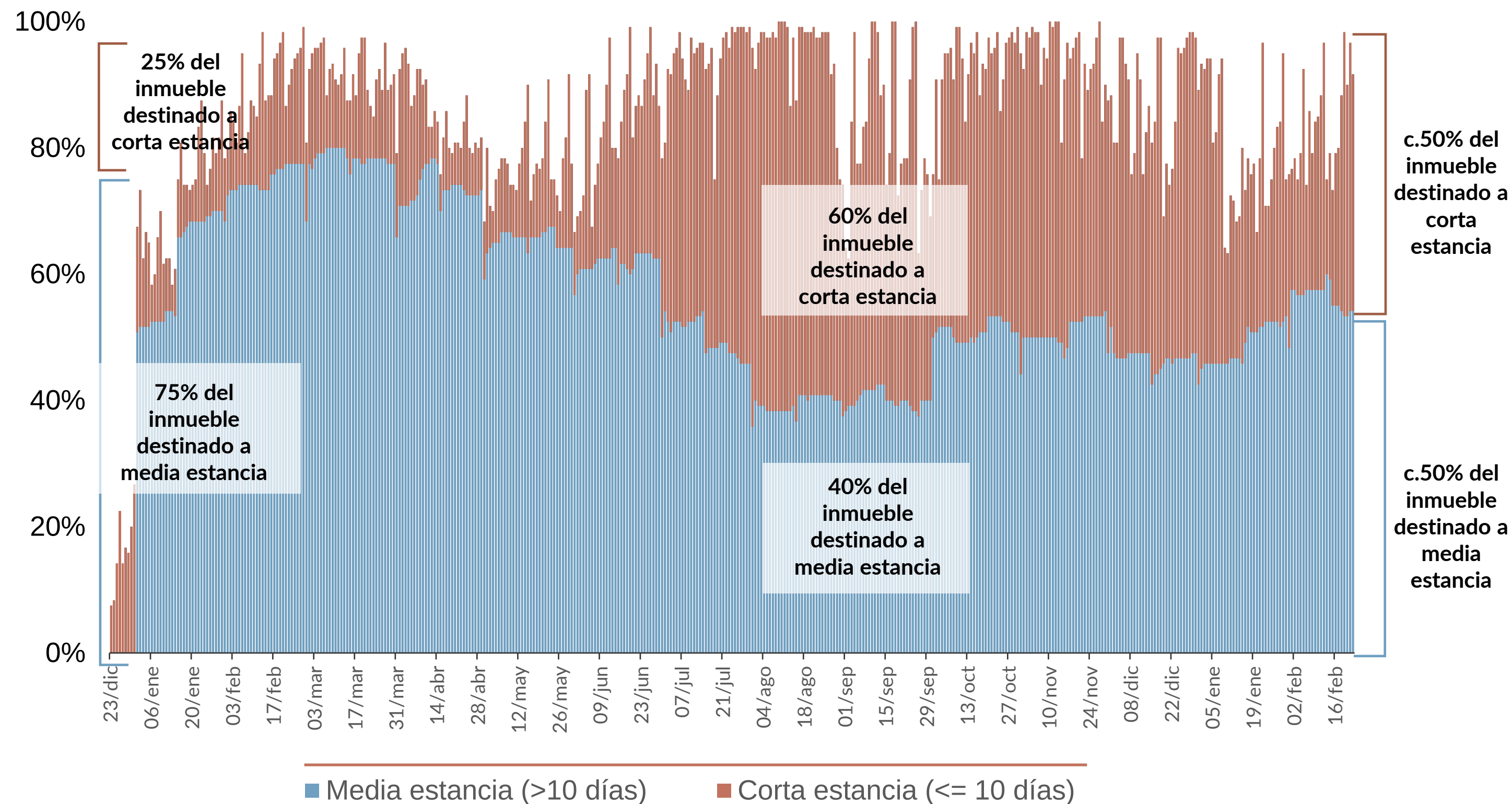


Caso de estudio Líbere Vitoria: Paradigma de un modelo de negocio flexible y robusto

Apertura al público:
23 de diciembre

Fabulous
1,599 reviews
8.7

Excellent location!
9.2



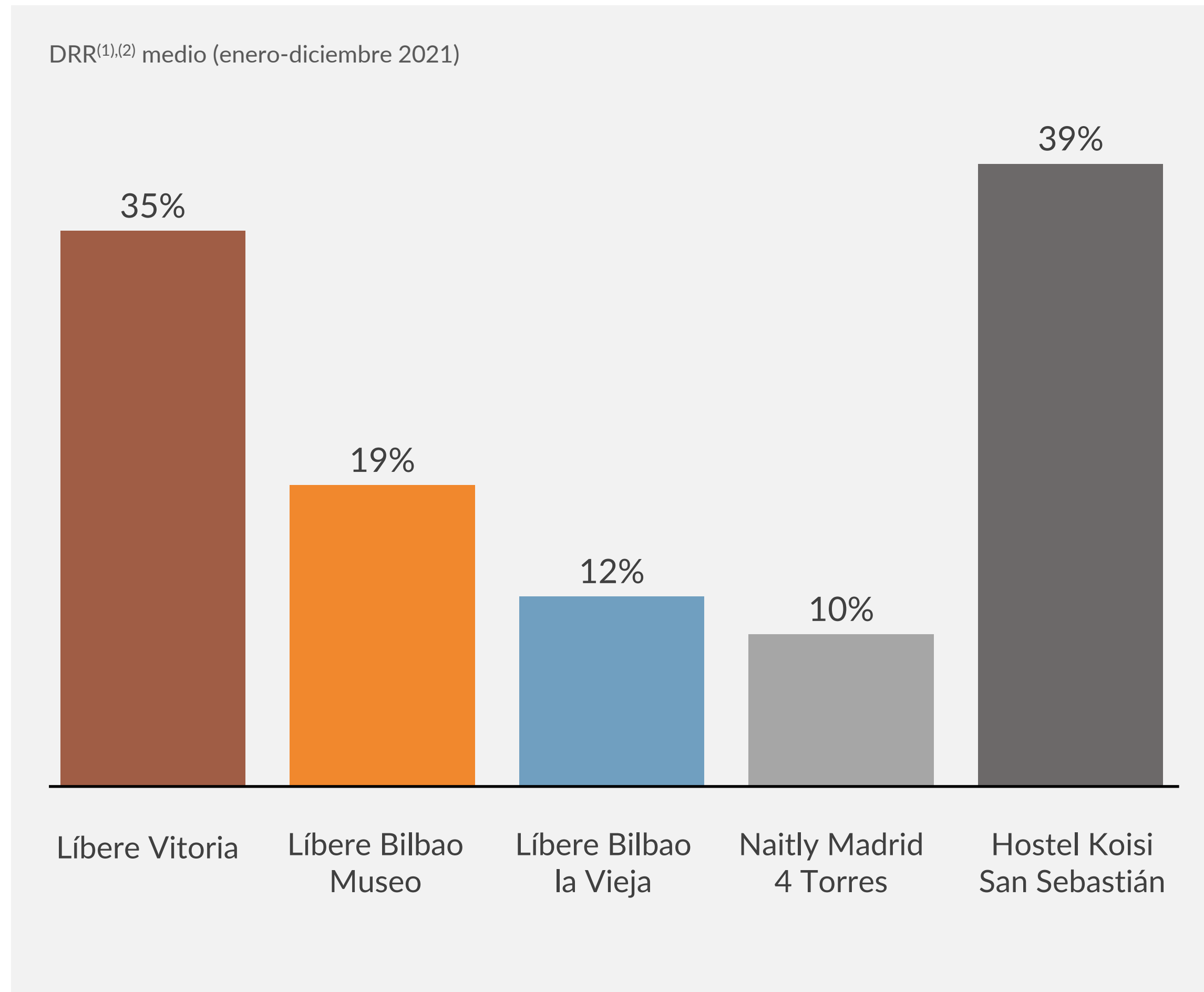
Características de la corta vs. media estancia⁽¹⁾

	Corta	Media
ADR medio	€77	€26
Ocupación media	64%	100%
CAC (% sobre ventas)	12%	6%
Estancia media	2 días	c.4 meses
Rotación	Alta	Muy limitada

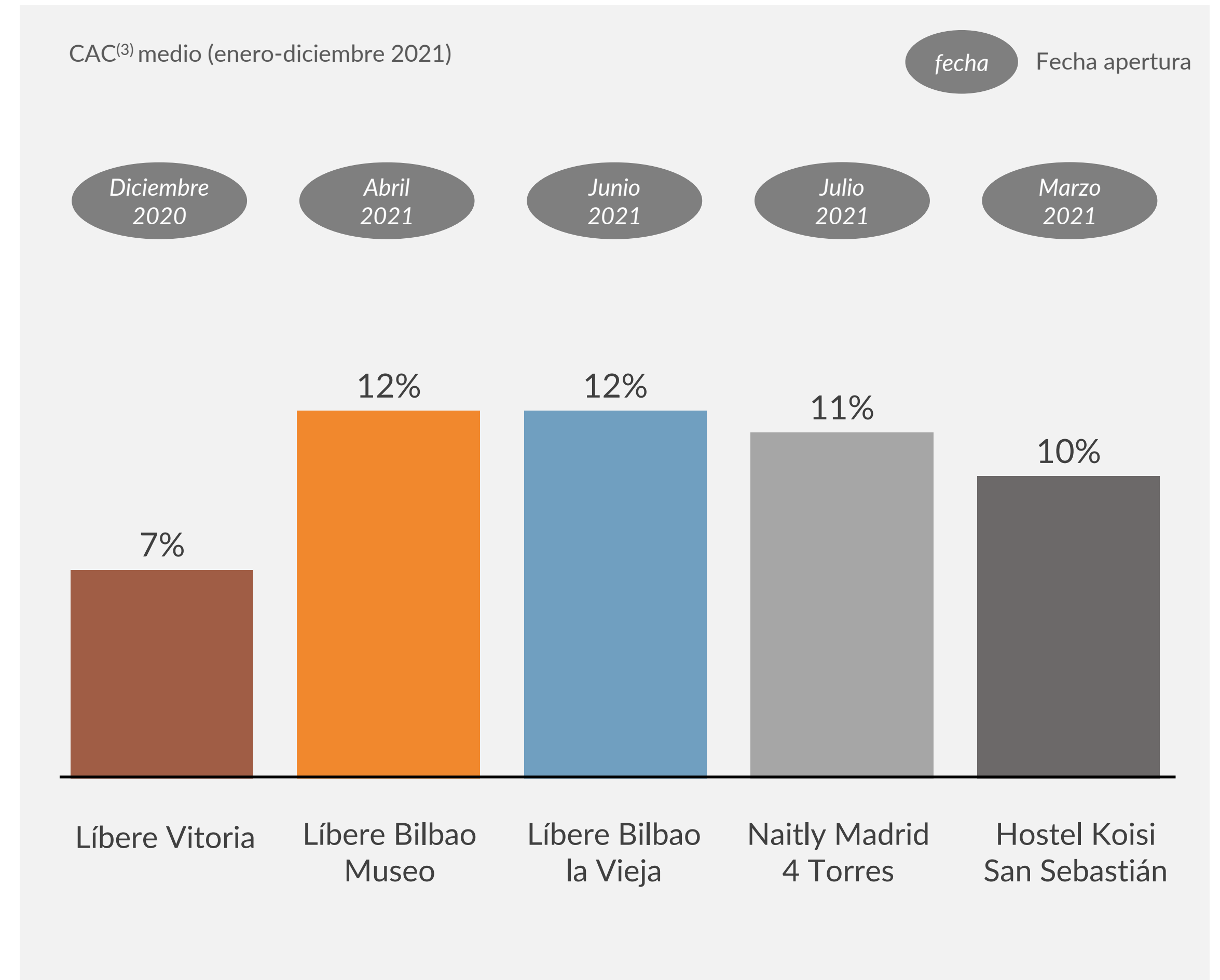
La flexibilidad del modelo de negocio de apartamentos ha permitido que el activo de Vitoria se posicione como una solución *quasiresidencial* durante la pandemia, con la capacidad para captar rápidamente demanda de clientes de corta estancia

El marketing digital ha servido como herramienta para acceder directamente a los clientes, minimizando los costes de comercialización

El marketing digital ha permitido alcanzar altos DRRs en los activos en operación, logrando un gran ahorro de costes



El coste de adquisición de clientes medio anual está ya en torno al c.10% a pesar de haberse inaugurado recientemente

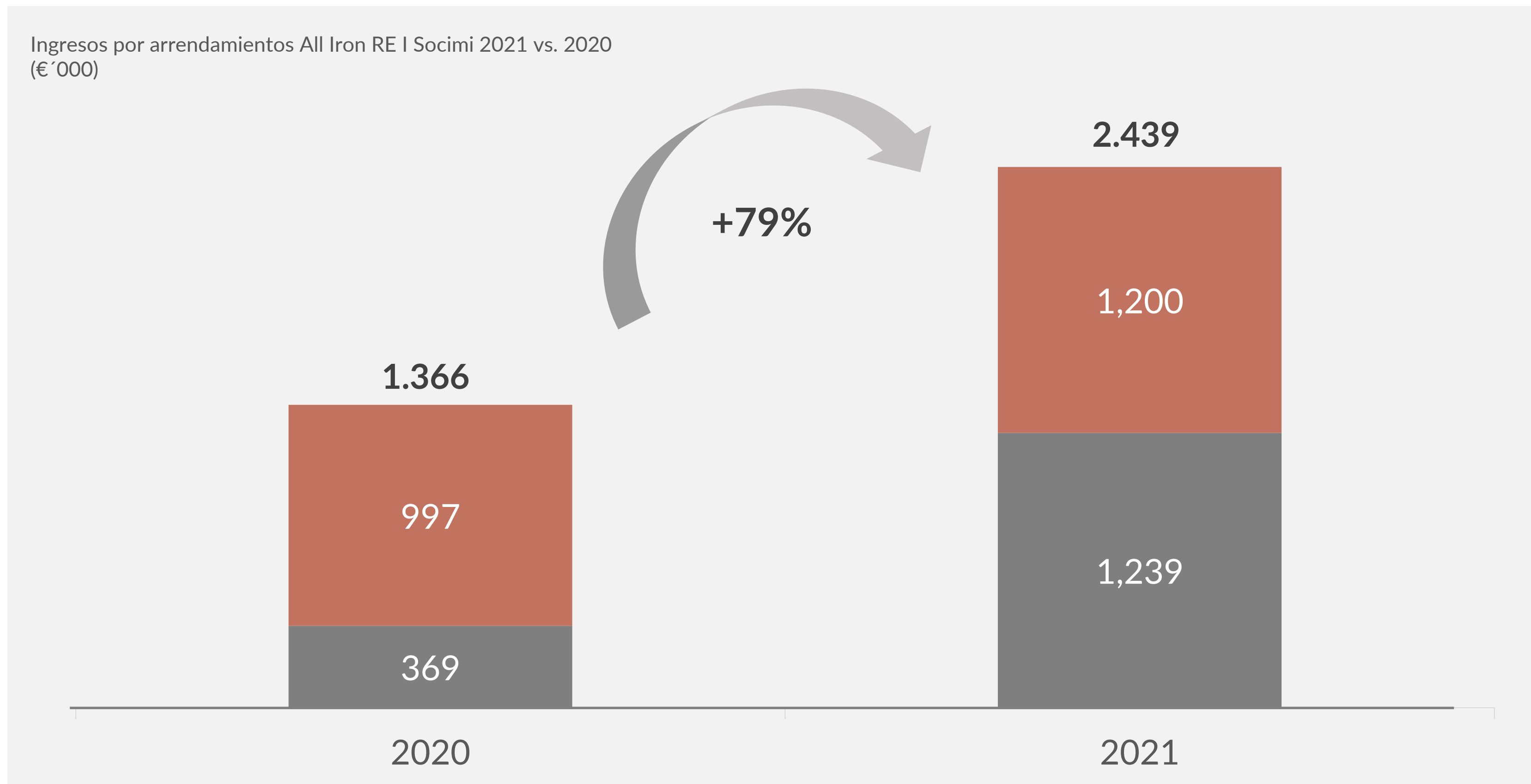


Rendimiento financiero de All Iron RE I Socimi



Los ingresos por arrendamiento de la compañía han aumentado un 79% en 2021, gracias al sólido rendimiento de los activos arrendados en operación

Incremento de las rentas de All Iron RE I Socimi



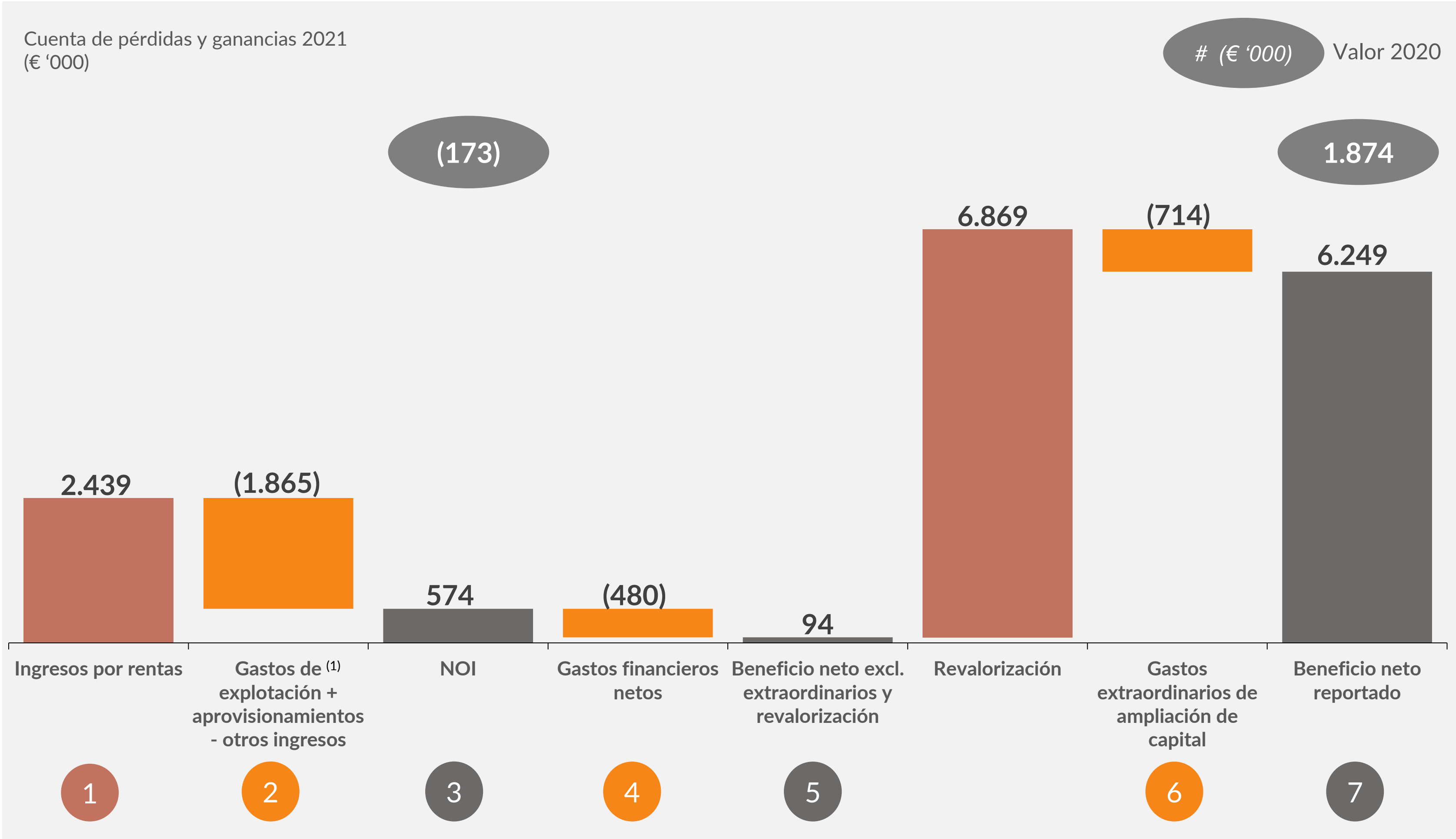
Sólo el c.13%⁽¹⁾ de la cartera (GAV) ha contribuido de manera efectiva a las rentas durante 2021. Se espera un incremento significativo de las rentas de alojamientos para 2022

Comentario

- Los ingresos por contribución de **rentas de alojamientos** de activos en operación se han **triplicado** con respecto a 2020:
 - Consolidación del inmueble de Vitoria inaugurado en dic. 2020
 - Apertura de los inmuebles de apartamentos de Bilbao Museo y Bilbao La Vieja, y del activo de Málaga, entrando en carga a lo largo del 2021
- Las **rentas de otros usos** (p.e. retail, parking, antenas, oficinas...) se han **incrementado un 20%**, hasta alcanzar los €1,2m
 - Otras rentas temporales:** €c.988k (c.82%) corresponden a oficinas, que irán disminuyendo a medida que avancen las rehabilitaciones
 - Otras rentas permanentes:** €c.211k (c.18%) corresponden a locales comerciales, antenas y plazas de parking, que continuarán contribuyendo a la generación de rentas
- En 2022 se espera una mayor contribución de las rentas de alojamientos:
 - Activos en operación durante el 100% del año vs. el **bajo porcentaje de la cartera (GAV) en contribución de rentas** durante 2021 (c.13%, excluyendo carencias)
 - Nuevos activos** que entrarán en carga durante 2022

Beneficio neto positivo, excluyendo el impacto positivo de la revalorización de la cartera y sin considerar los gastos extraordinarios asociados a la ampliación de capital

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS

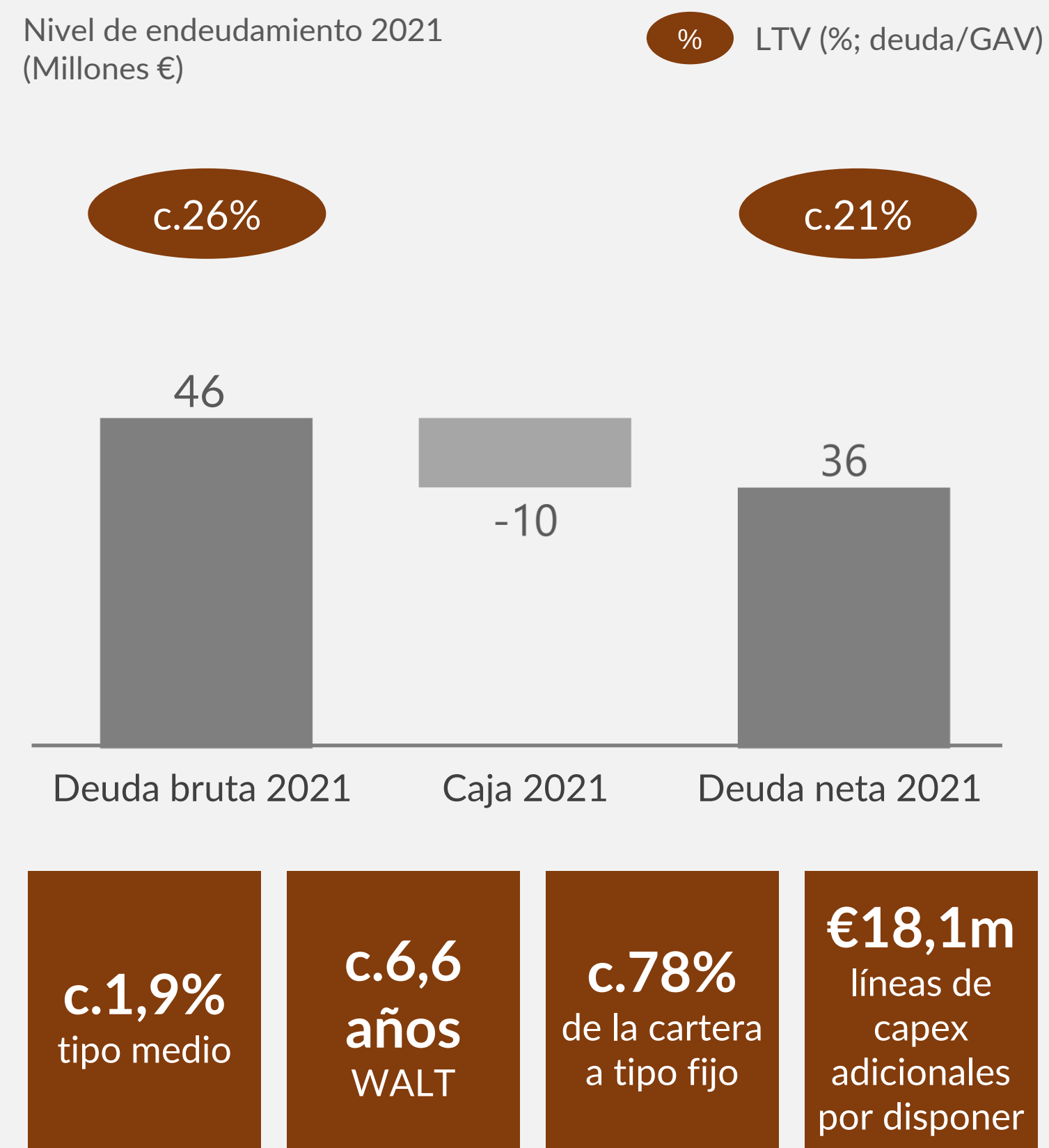


Comentario

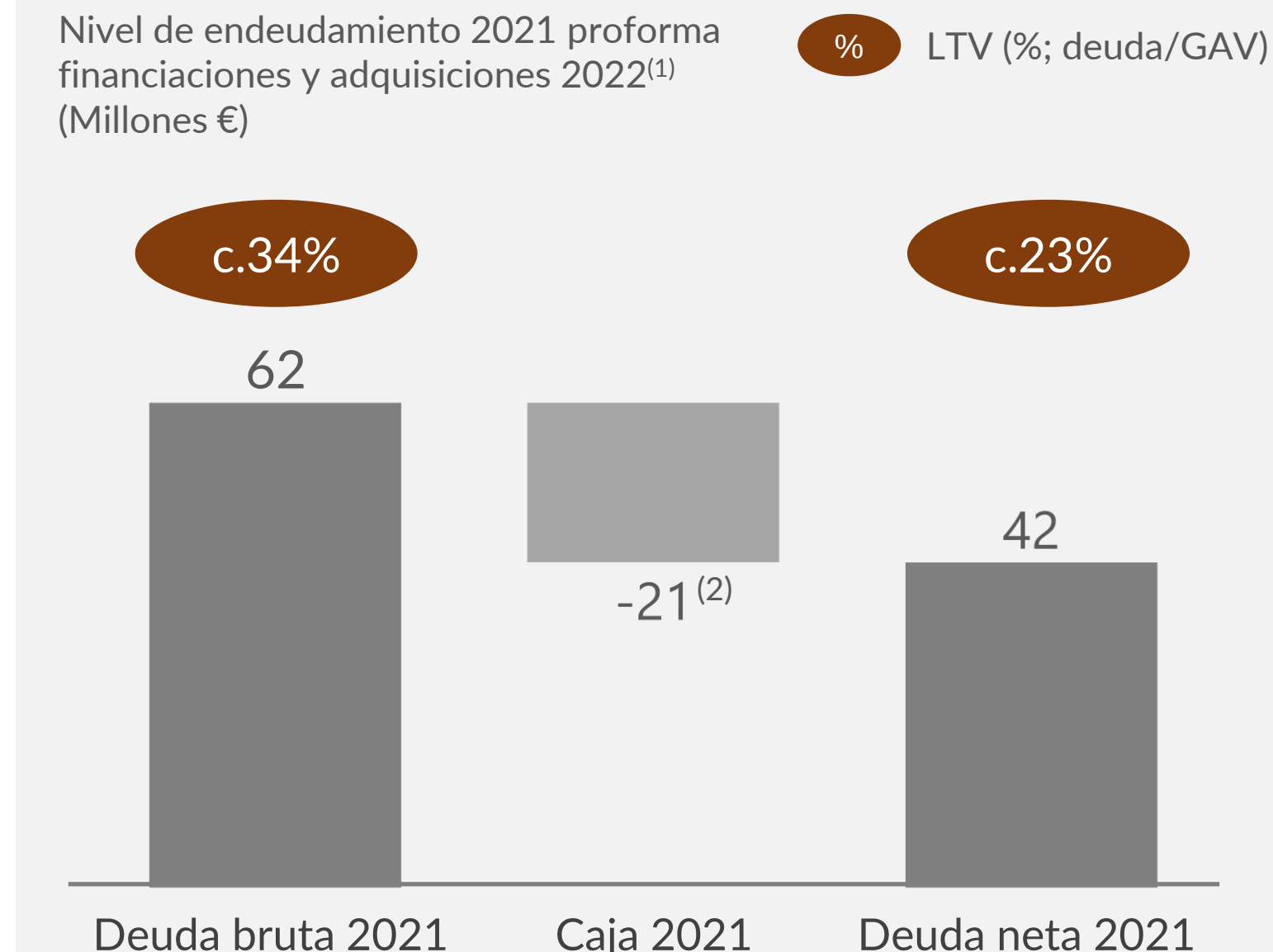
- 1 Ingresos:** contribución de rentas de alojamientos de activos en operación y de rentas de otros usos
- 2 Gastos de explotación:**
 - Incluye comisión de gestión (€1,2m – 0,9% del NAV)
 - Los restantes €0,6m están principalmente asociados a gastos fijos de auditoría, valoración, asesoramiento legal...
- 3 NOI:** €574k positivo vs. importe negativo en 2020 (€173k)
- 4 Gastos financieros netos:** incluye gastos asociados a las financiaciones de los inmuebles
- 5 Beneficio neto positivo excluyendo extraordinarios y revalorización**
- 6 Gastos extraordinarios:** €714k asociados a los intereses de los préstamos convertibles
- 7 Beneficio neto reportado positivo de €6,2m,** triplicando el resultado del año 2020

Posición de endeudamiento de All Iron RE I Socimi

Posición de endeudamiento 2021



Posición de endeudamiento pro-forma financiaciones y adquisiciones 2022⁽¹⁾



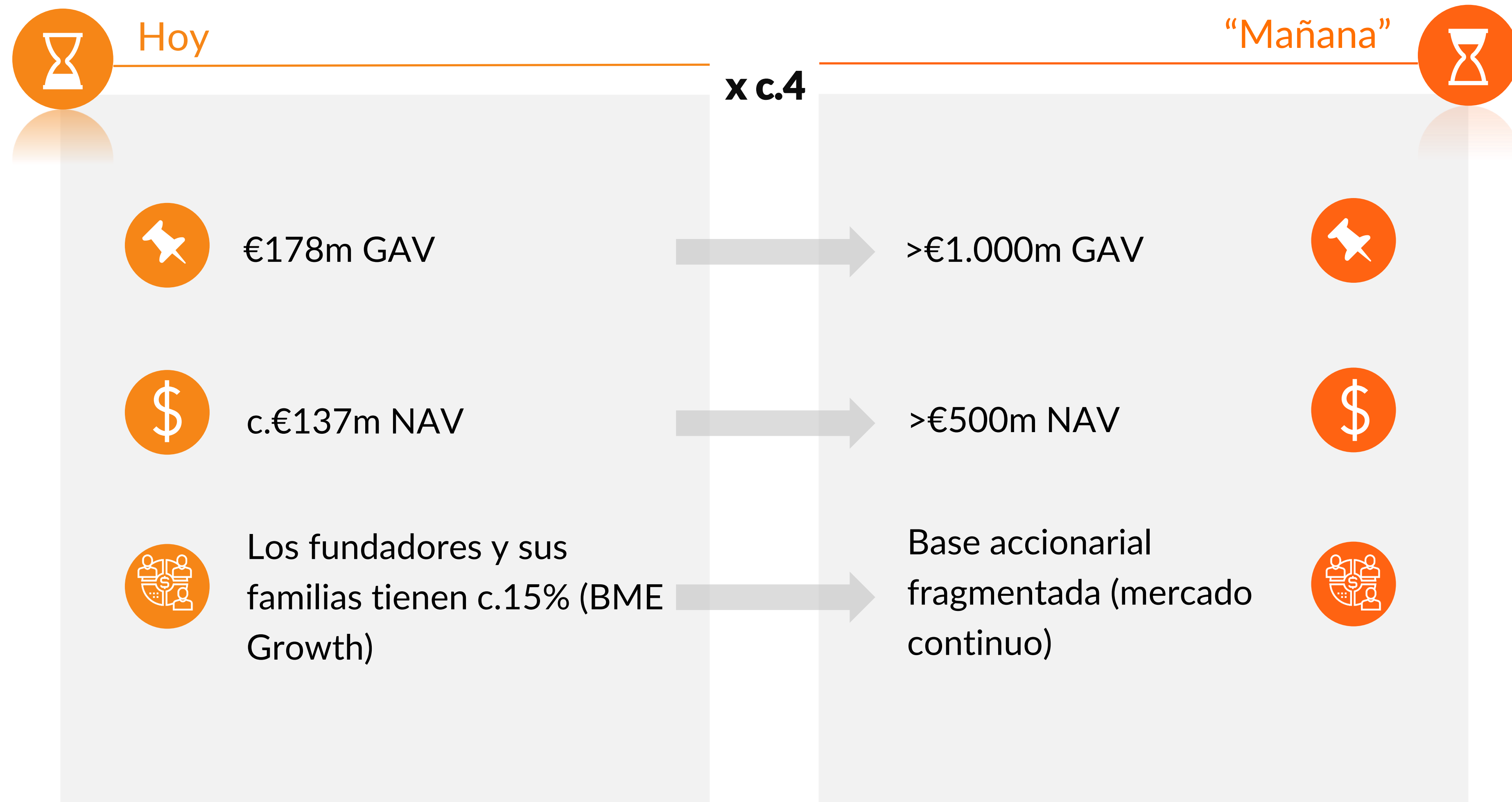
¿Qué se ha hecho en 2021 y 2022?

- **Financiaciones** por importe total de c.€48m incluyendo líneas de capex
- **Coste medio de financiación** de c.1,9%
 - Últimos préstamos hipotecarios concedidos al tipo **1,5% fijo**
- **Ampliación del abanico** de entidades financieras
 - Kutxabank
 - Caixabank
 - Bankinter
 - Abanca

El futuro de All Iron RE I Socimi



All Iron mañana: El objetivo es convertirse en una de las mayores compañías del alojamiento alternativo en Europa



Desarrollo – pipeline

Negociaciones avanzadas

		Activo	Inversión (€M)	No. Apt. (E)	Barrio
TIER 1	Madrid	4	61,6	165	Moncloa, Plaza de España, Ventilla, Salamanca
	Barcelona	1	13,4	28	Gracia
TIER 2	Valencia	1	5,1	28	Eixample
	San Sebastián	1	16,6	39	Antiguo
	Málaga	1	10,8	34	Soho
TIER 3	Granada	1	3,6	23	Realejo
TOTAL		9	111,1	316	

En análisis

		Activo	Inversión (€M)	No. Apt. (E)	Barrio
TIER 1	Barcelona	1	6,2	20	Sants
TIER 2	Málaga	1	5,0	20	Centro
	Sevilla	1	n.a.	48	Centro
	Bilbao	1	8,1	36	San Mames
TIER 3	Oviedo	1	4,3	50	Centro
	Zaragoza	1	12,6	54	Centro
	Granada	4	14,4	117	Realejo; Albaicin; Centro
	Menorca	1	17,0	150	Mahon
TOTAL		11	67,6	495	

Otros activos que cumplan con los requisitos de inversión de All Iron RE I Socimi

		Activo	Inversión (€M)	No. Apt. (E)	Barrio
Múltiple	Múltiple	n.a.	c.150	n.a.	n.a.
TOTAL		n.a.	c.150	n.a.	

Apéndice



Cuenta de pérdidas y ganancias 2021

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS – cierre 2021

Unidad (€'000)

	2021 reportado	Gastos extraordin.	2021 excl. extraordin.	2020 reportado	Δ vs. 2020
Importe neto de la cifra de negocios	2.439	0	2.439	1.366	+79%
Otros ingresos de explotación	7	0	7	0,1	n.s.
Otros resultados	35	0	35	45	(21%)
Total ingresos Socimi	2.481	0	2.481	1.411	+76%
Aprovisionamientos	(29)	0	(29)	(36)	(20%)
Gastos personal	0	0	0	0	n.s.
Otros gastos de explotación	(1.879)	0	(1.879)	(1.548)	+21%
NOI	574	0	574	(173)	n.s.
Amortización	0	0	0	0	n.s.
Resultado de explotación (EBIT)	574	0	574	(173)	n.s.
Ingresos financieros	4	0	4	9	(55%)
Gastos financieros	(1.197)	(714)	(483)	(160)	n.s.
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.869	0	6.869	2.198	n.s.
Resultado antes de impuestos (EBT)	6.249	(714)	6.963	1.874	+233%
Impuestos	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	(33%)
Beneficio neto	6.249	(714)	6.963	1.874	+233%
Beneficio neto (ex revalorizaciones)	(620)		94	(324)	

Balance 2021

Balance consolidado – IFRS – cierre 2021

Unidad (€'000)

Activo	2021	2020	Δ vs. 2020
Inversiones inmobiliarias	177.710	82.327	+116%
Inversiones financieras a largo plazo	146	216	-33%
Activos por impuesto diferido	0	0	+0%
Inmovilizado intangible	0	0	+0%
Activo no corriente	177.856	82.544	+115%
Deudores	2.035	1.431	+42%
Inversiones financieras a corto plazo	1.305	1.503	-13%
Periodificaciones a corto plazo	2	0	n.s.
Otros activos corrientes	0	3	n.s.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.853	8.080	+22%
Activo corriente	13.195	11.017	+20%
Total Activo	191.051	93.561	+104%
Pasivo			
Capital y prima de emisión	124.194	57.182	+117%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	8.593	7.747	n.s.
Resultados de ejercicio	6.249	1.874	+233%
Otras reservas	(196)	(57)	n.s.
Patrimonio neto	138.841	66.747	+108%
Diferencias de conversión	(1.719)	(1.247)	38%
Deudas con entidades de crédito LP	44.812	25.143	+78%
Otros pasivos financieros LP	141	193	-27%
Pasivo no corriente	44.953	25.336	+77%
Deudas con entidades de crédito CP	2.836	1.234	+130%
Otros pasivos financieros CP	12	0	n.s.
Acreedores	6.128	1.490	+311%
Pasivo corriente	8.976	2.725	+229%
Total Pasivo	191.051	93.561	+104%

Estados de flujos de caja 2021

Estados de flujos de caja – IFRS – cierre 2021

Unidad (€'000)	2021	2020	Δ vs. 2020
Resultado antes de impuestos (EBT)	6.249	1.874	+233%
Ajustes del resultado	(5.675)	(2.048)	+177%
Cambios en el capital circulante	4.021	(649)	n.s.
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.132)	(61)	+1.759%
Flujo de caja de operaciones	3.463	(883)	n.s.
Capex rehabilitación y adquisición	(88.966)	(9.291)	+858%
Flujo de caja de inversión	(88.966)	(9.291)	-858%
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	65.313	6.086	+973%
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	21.952	5.784	+280%
Flujo de caja de financiación	87.266	11.870	+635%
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	10	(41)	n.s
Variación de caja	1.773	1.655	+7%

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

All Iron RE I Socimi 2021 results presentation

6th April 2022

All Iron RE I Socimi today

**17⁽¹⁾
properties**



**c.1,017^(1,2)
units**



**c.€178m⁽³⁾
GAV**
(*>10% revaluation in less than 1.5
years of average investment period*)



**€137m⁽³⁾
NAV**



Summary of the year 2021

Portfolio value x2

178m euros GAV in 2021 vs.
82m in 2020

75-85% occupancy levels

The assets have reached an average occupancy level of 75-85%, and ADR 20-40% higher than the comparable hotel offer

+79% income

Rental income increased by 79% (up to 2.4m) thanks to the opening of several assets and their strong performance

Positive EBITDA

574k euros EBITDA despite having only c.13% of the portfolio contributing effectively during 2021

Positive net profit (x3)

6.2m euros in 2021 vs. 1.9m in 2020; 94k euros excluding extraordinary expenses related to the capital increase and revaluations

+10% revaluation

6.9m euros revaluation and >10% accumulated revaluation in an average investment period of 1.5 years

Index

01 | Evolution of the tourism and residential sectors, and the macroeconomic environment



02 | Review of All Iron RE I Socimi portfolio



03 | Operating performance of the portfolio



04 | Financial performance of All Iron RE I Socimi



05 | The future of All Iron RE I Socimi

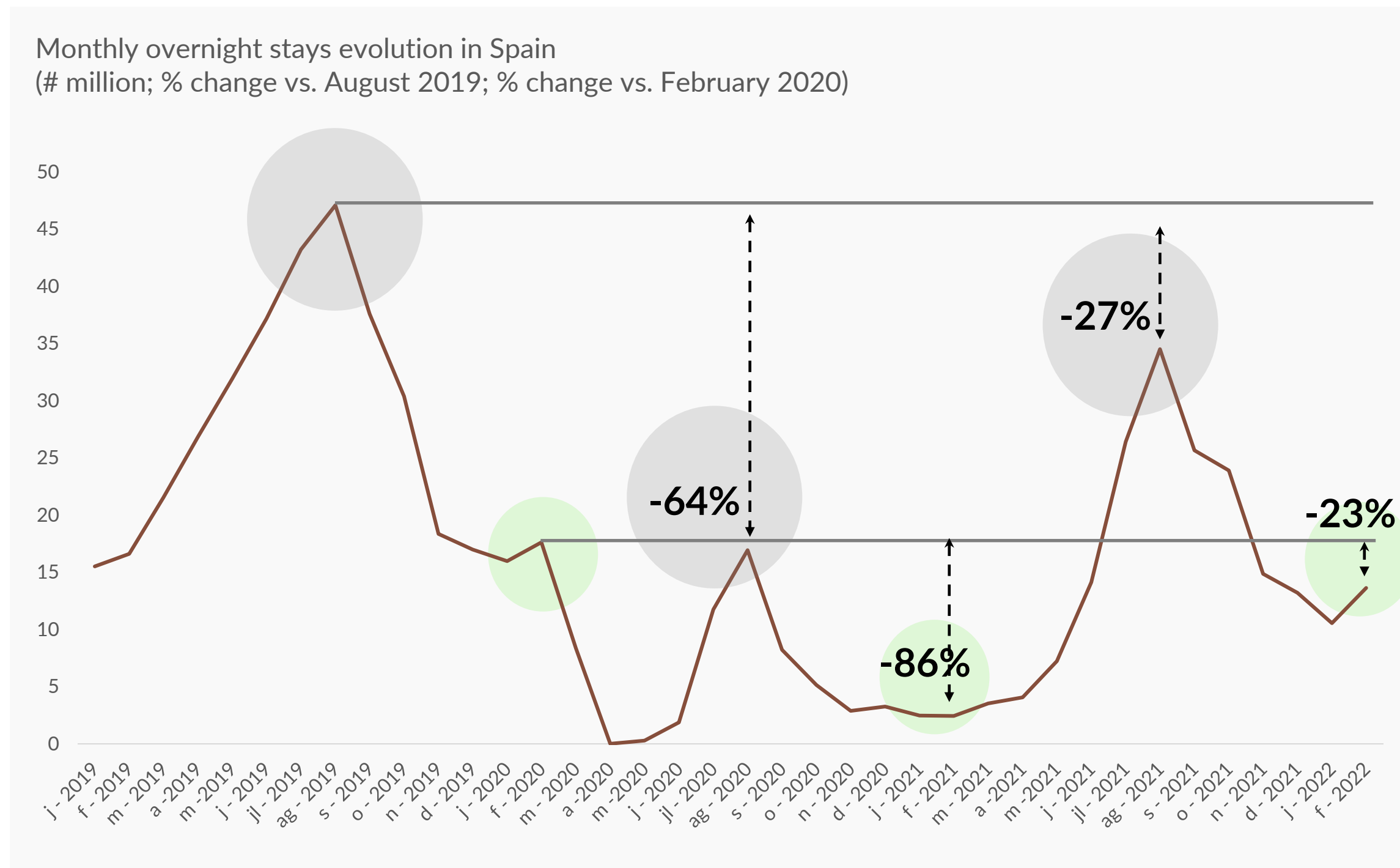


Evolution of the tourism and residential sectors, and the macroeconomic environment



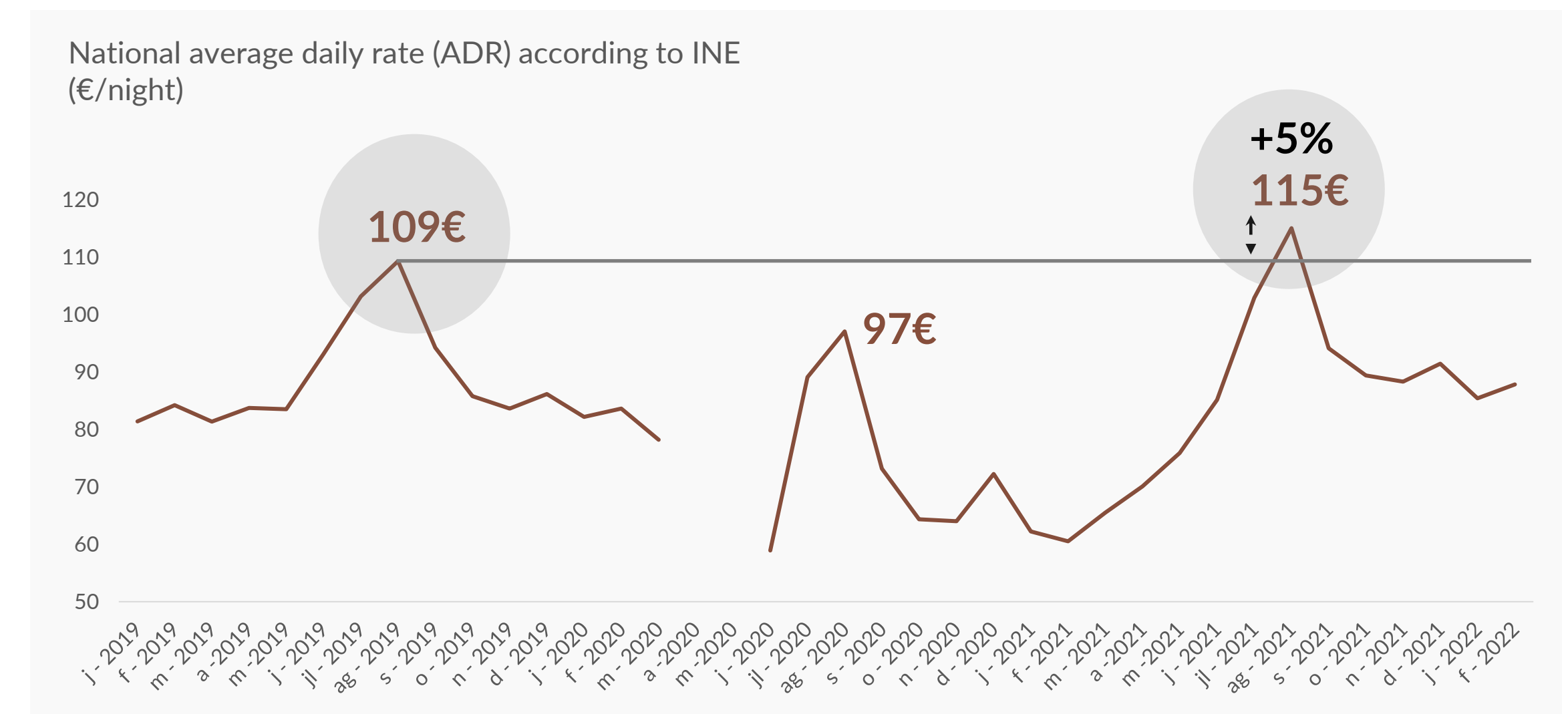
Tourism in Spain has already shown signs of recovery in 2021, after the pandemic

The volume of overnight stays is showing signs of recovery after the relaxation of restrictions...



- Last August, the volume of overnight stays was closer to the pre-covid level observed the same month in 2019 (-27%)
- This recovery has also been observed in February, with respect to the level of overnight stays reported in February 2020, before the pandemic outbreak

...and according to INE, prices in 2021 have exceeded pre-pandemic levels (+5%) and are expected to continue growing



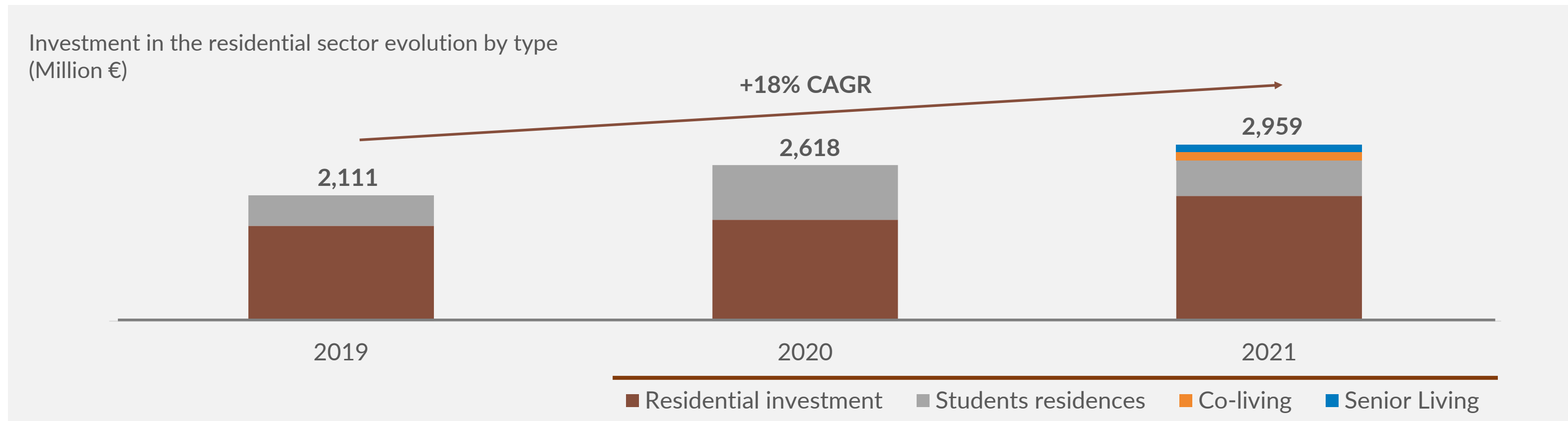
“Increases in prices charged to the final customer in the tourism sector will be “unavoidable” if energy costs remain so high.

On the other hand, despite the fact that the war in Ukraine will potentially affect tourism, Spain may become a “refuge destination” given we are geographically better positioned than other destinations such as Greece.

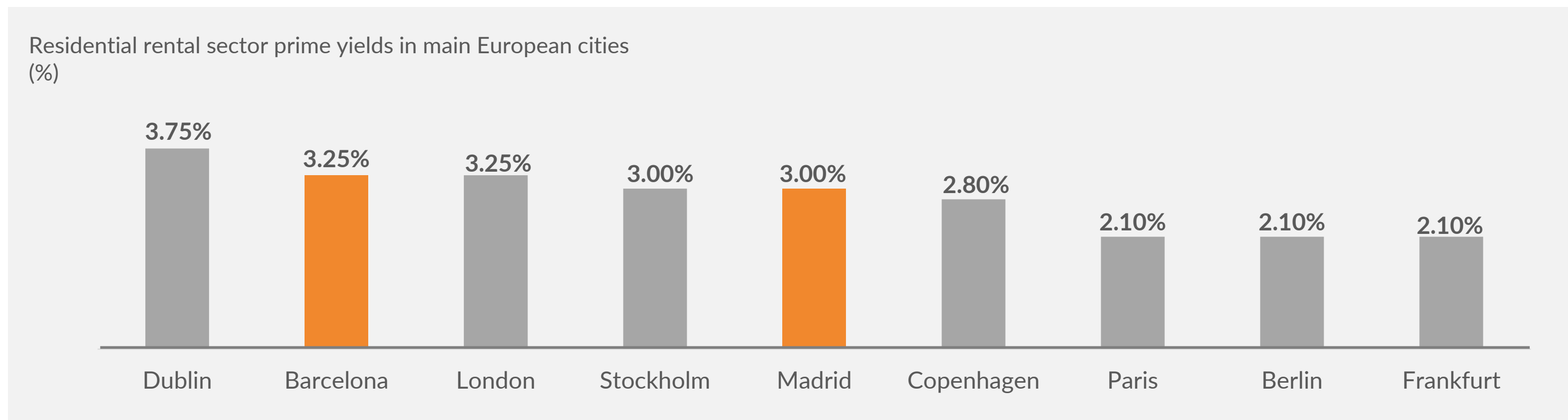
President of the Spanish Confederation of Hotels and Tourism Accommodation (Cehat)

Investment in the residential market is increasing, and new accommodation models are emerging

Investment in the residential market has increased by 13% in 2021, with the appearance of new accommodation models, and the forecast for 2022 is positive



Barcelona and Madrid offer very attractive prime yields in the residential rental sector, with a tendency to compress, at the level of other European cities

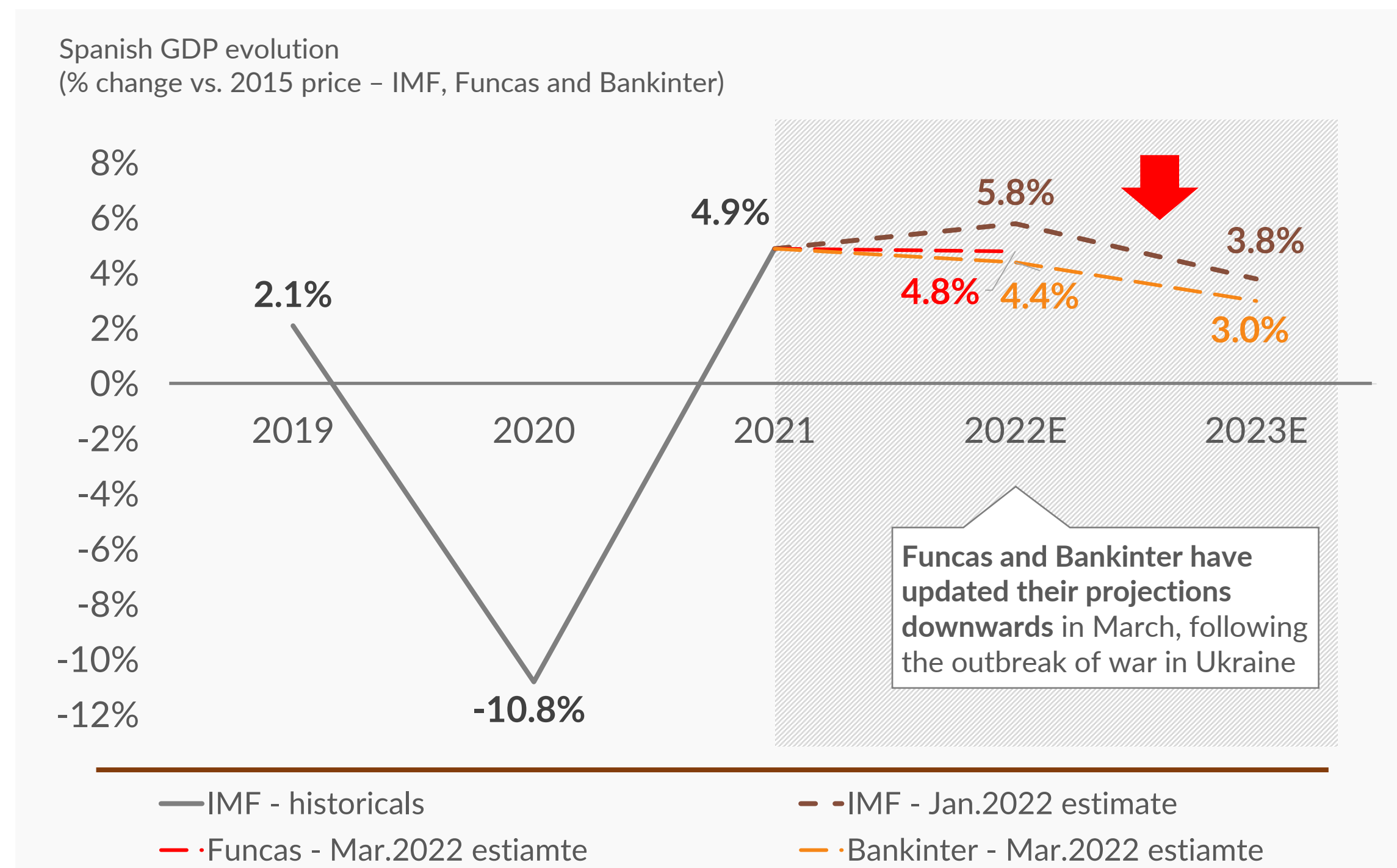


Tendencies

- **Technology and digitization** are gaining increasing weight in the residential sector thanks to the advantages they offer
 - Rental management through **digital platforms** that facilitate the rental life cycle
 - **Big data** for asset operation
- The **average length of stay is increasing** as a result of the change in patterns experienced after the pandemic
 - *“Medium-term stays have increased, and we believed that this trend is here to stay. The duration of the average trip has tripled (x3)”*
- **Mid-stay apartments** represent a **market niche**

On the other hand, economic recovery is expected; However, factors such as rising energy costs and global tensions are boosting inflation

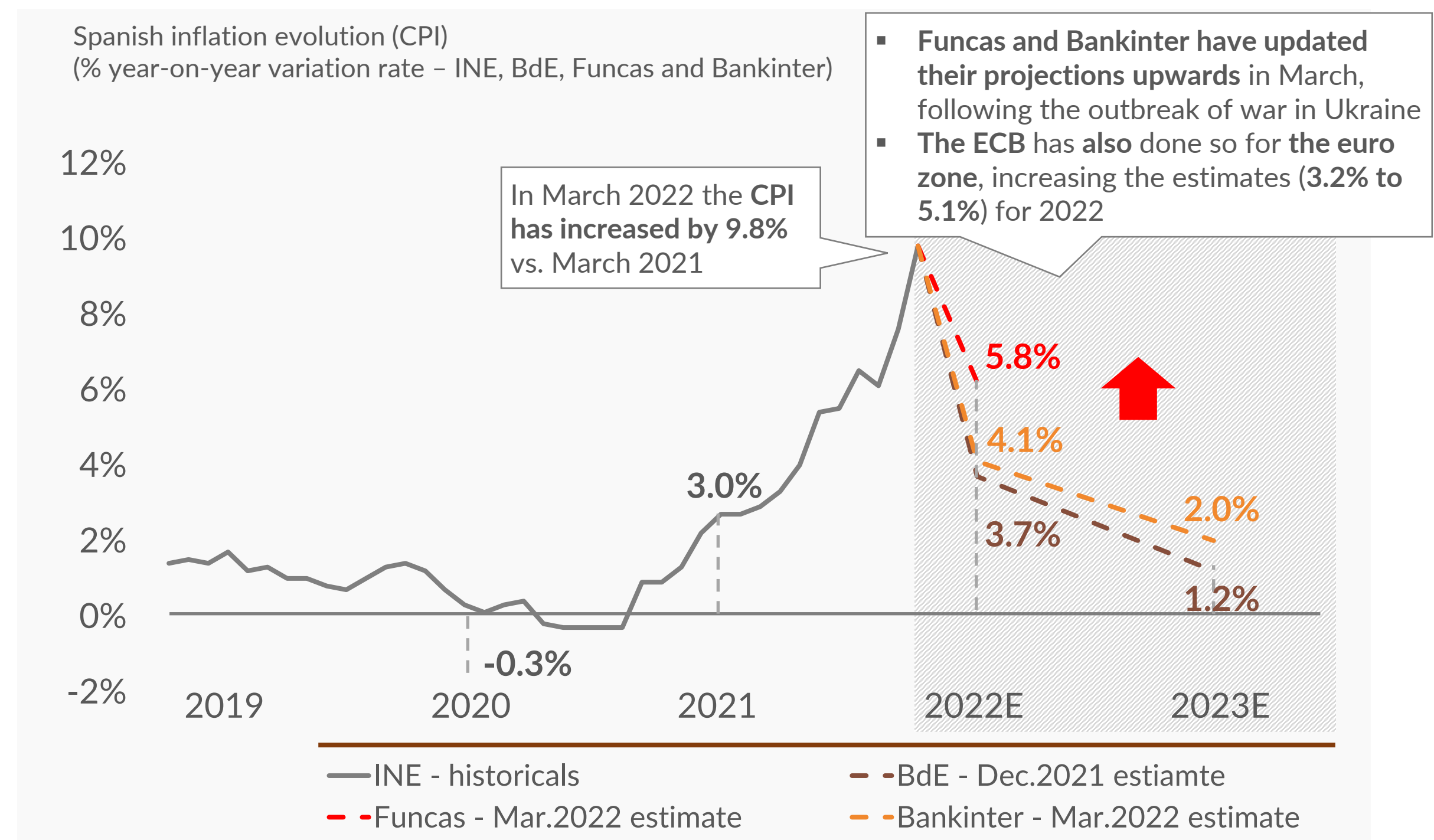
The IMF estimates that the Spanish GDP will grow by 5.8% in 2022, following a steady recovery rate until it reaches pre-pandemic levels by end of 2022



Post-pandemic growth projections are based on:

- The **good pulse of consumption** benefited from the dammed demand in 2020-2021
- The **reactivation** of sectors such as **hospitality and tourism**
- The **boost provided by the European funds NGEU⁽¹⁾**, which contribute to repairing the economic damage caused by the coronavirus pandemic

However, rising energy costs, global supply chain strains and the conflict in Ukraine are boosting inflation



Inflation increase is mainly related to:

- The **sharp rise in energy costs** (e.g. natural gas)
- **Strains in global supply chains** due to the mismatch between supply and demand recovery (faster than expected)

Review of All Iron RE I Socimi portfolio



The portfolio in detail

● In operation ● Under construction ● Under development ● Secured



c.1,017^(2,3,5)
units



17^(3,5)
properties



€c.178M^(3,4)
GAV

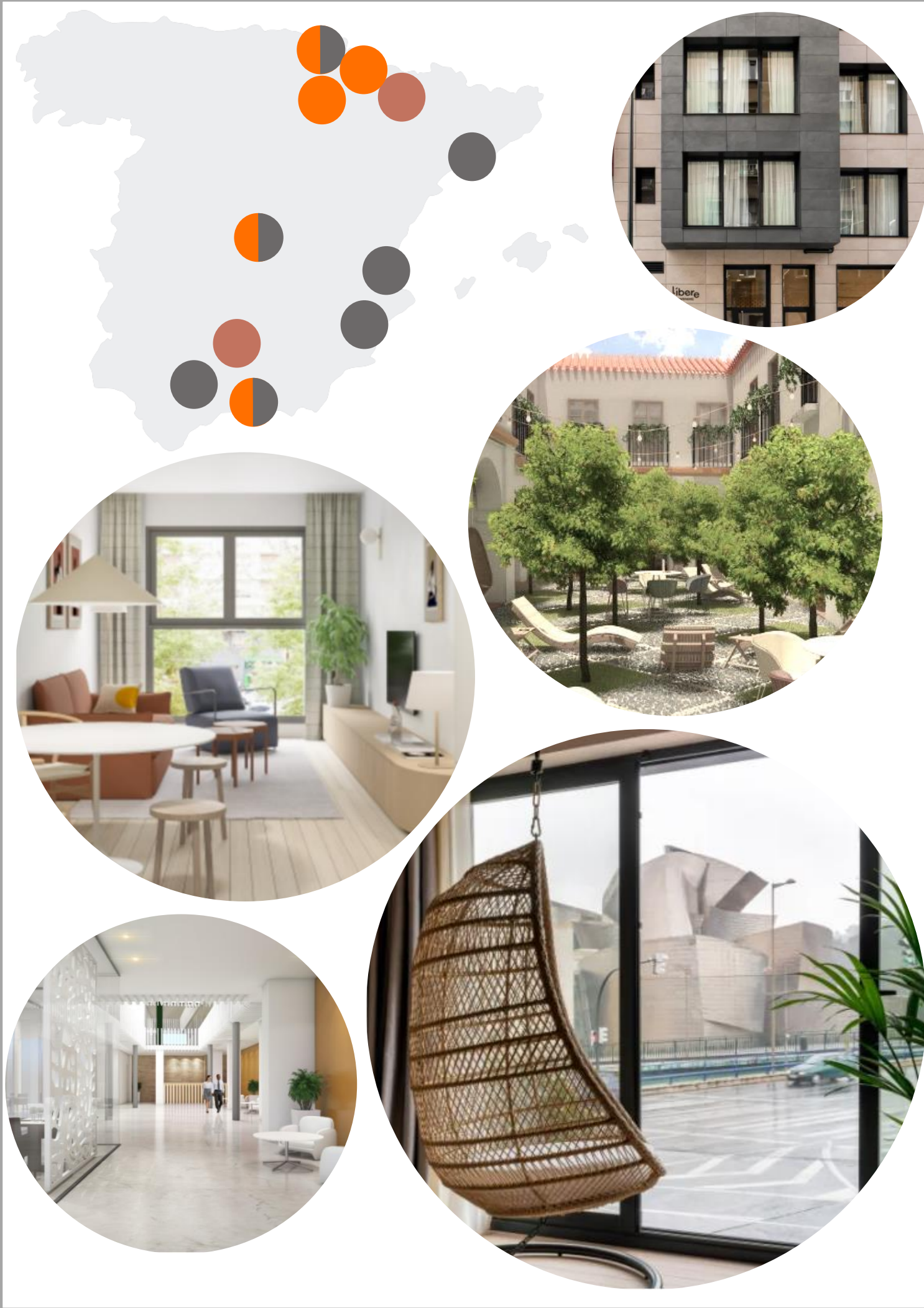


78,500sqm^(3,5)
constructed area



**Urban
premium
locations**

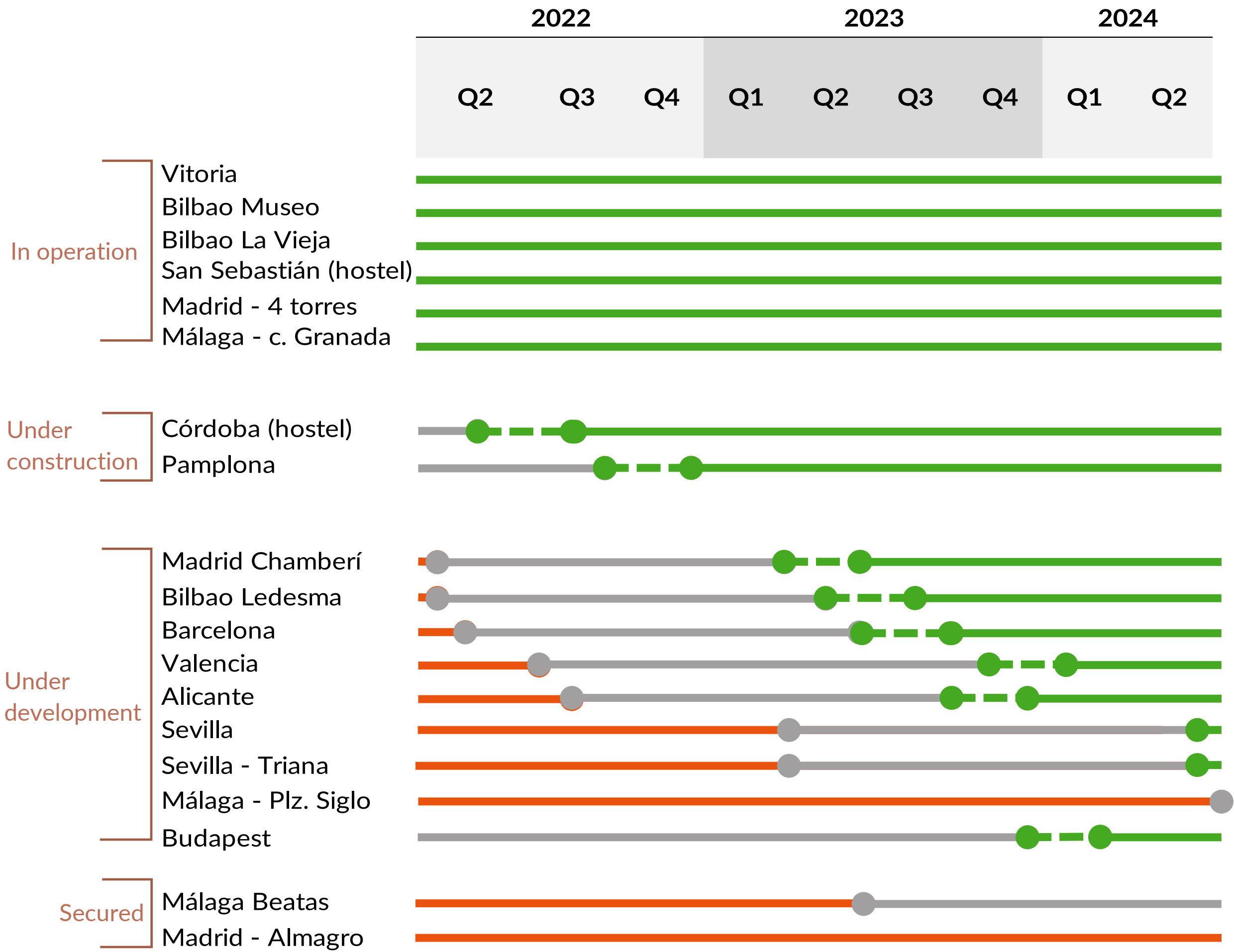
Assets in operation						
City	No. Properties	Constructed area (sqm)	Units	Other uses	Location	BREEAM Certif. ⁽⁶⁾
Vitoria	1	10,664	120 apart.	Retail c.1,000sqm /parking 57u	link	n.a.
Bilbao	2	1,431	9 + 9 apart.	Retail c.100sqm	link1 / link2	n.a.
S.Sebastián	1	1,048	27 host. rooms	F&B area	link	n.a.
Madrid	1	1,934	20 apart.	29 parking units	link	n.a.
Málaga	1	1,313	20 apart.	F&B area c.150sqm	link	n.a.
Assets under construction						
City	No. Properties	Constructed area (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening date ⁽¹⁾ BREEAM Certif. ⁽⁶⁾
Córdoba	1	1,433	24 host. rooms	F&B area	link	S12022 n.a.
Pamplona	1	1,498	34 apart.	Parking 10u	link	2022 n.a.
Assets under development						
City	No. Properties	Constructed area (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening date ⁽¹⁾ BREEAM Certif. ⁽⁶⁾
Barcelona	1	2,770	38 apart.	Retail 320sqm	link	2023
Madrid	1	3,894	48 apart.	Retail c.560sqm	link	2023
Valencia	1	13,680	144 apart.	Retail c.1,000sqm / offic. c.2,000sqm	link	2023
Bilbao	1	2,000	45 apart.	-	link	2023
Alicante	1	3,650	66 apart.	-	link	2023
Sevilla	1	3,758	45 apart.	Parking and F&B area	link	2024
Málaga	1	2,159	24 apart.	F&B area c.500sqm	link	2025 n.a.
Sevilla	1	2,594	53 apart.	Swimming pool and chill-out area	link	2025
Budapest	1	25,214	291 apart.	Retail c.5,000sqm /parking 300u	link	2024 n.a.
Secured assets						
City	No. Properties	Constructed area (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening date ⁽¹⁾ BREEAM Certif. ⁽⁶⁾
Málaga	1	1,450	21 apart.	-	link	2024 potentially
Madrid	1	998	18 apart.	-	link	2024 potentially



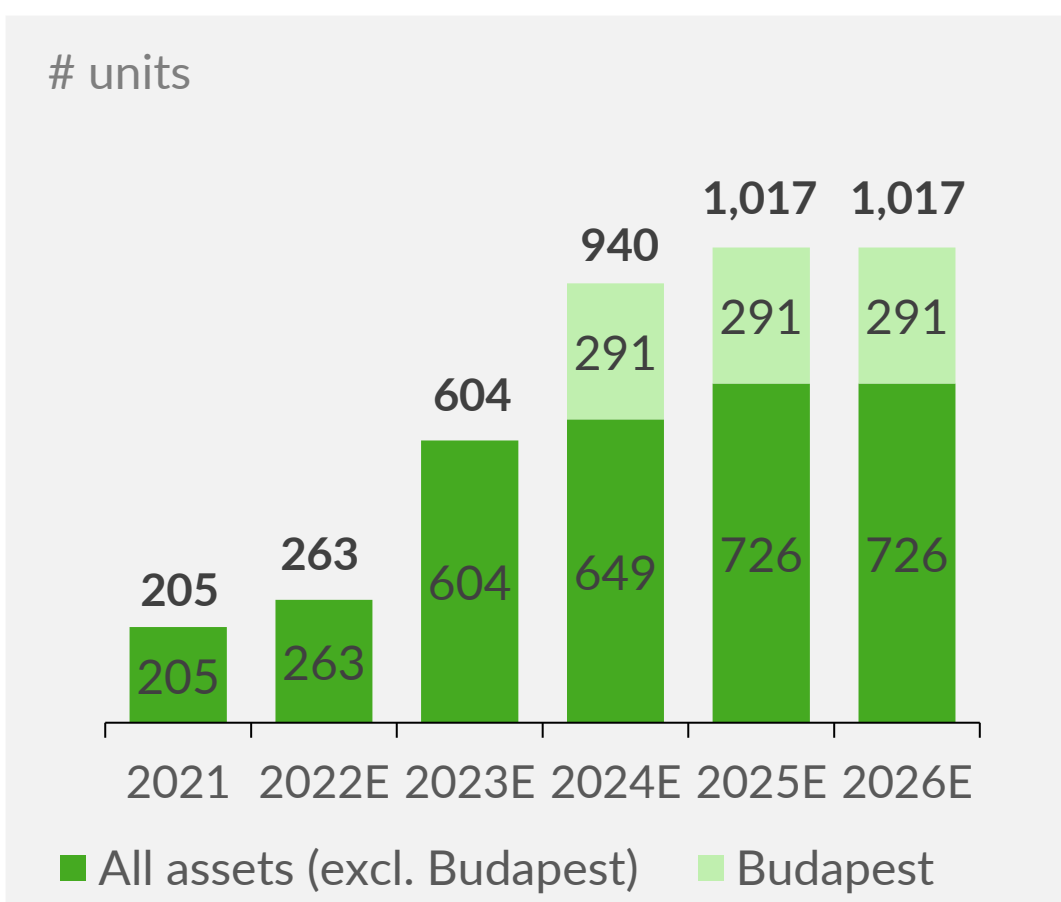
(1) Expected opening date
(2) Equivalent to c.966 apartments and 51 hostel rooms with c.270 beds
(3) Excludes two "secured" assets, located in Madrid and Málaga
(4) Excludes the asset acquired in Sevilla during Q12022
(5) Includes the asset acquired in Sevilla during Q12022
(6) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is a system for assessing the environmental performance of a building. BREEAM assesses both the suitability of the building at the design stage (eligible for a provisional certificate) and once operational (eligible for a final certificate)

Portfolio overview

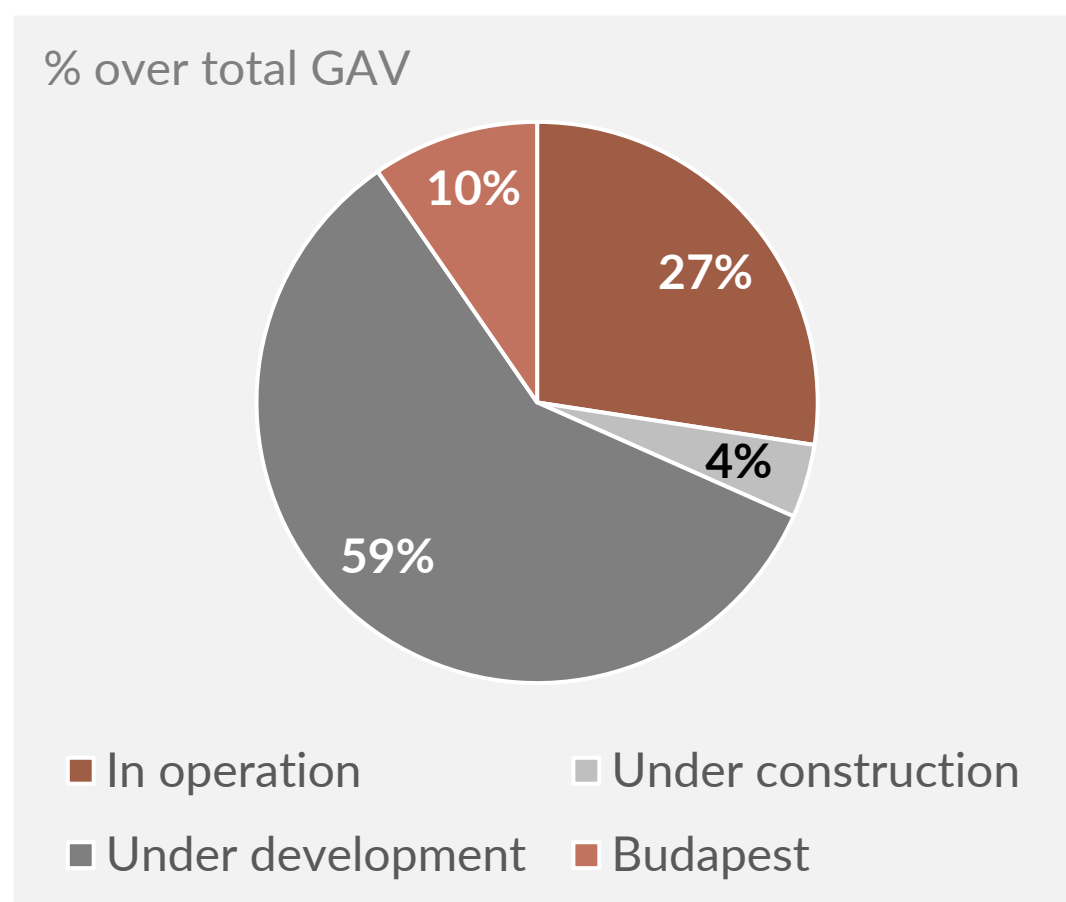
Assets development status



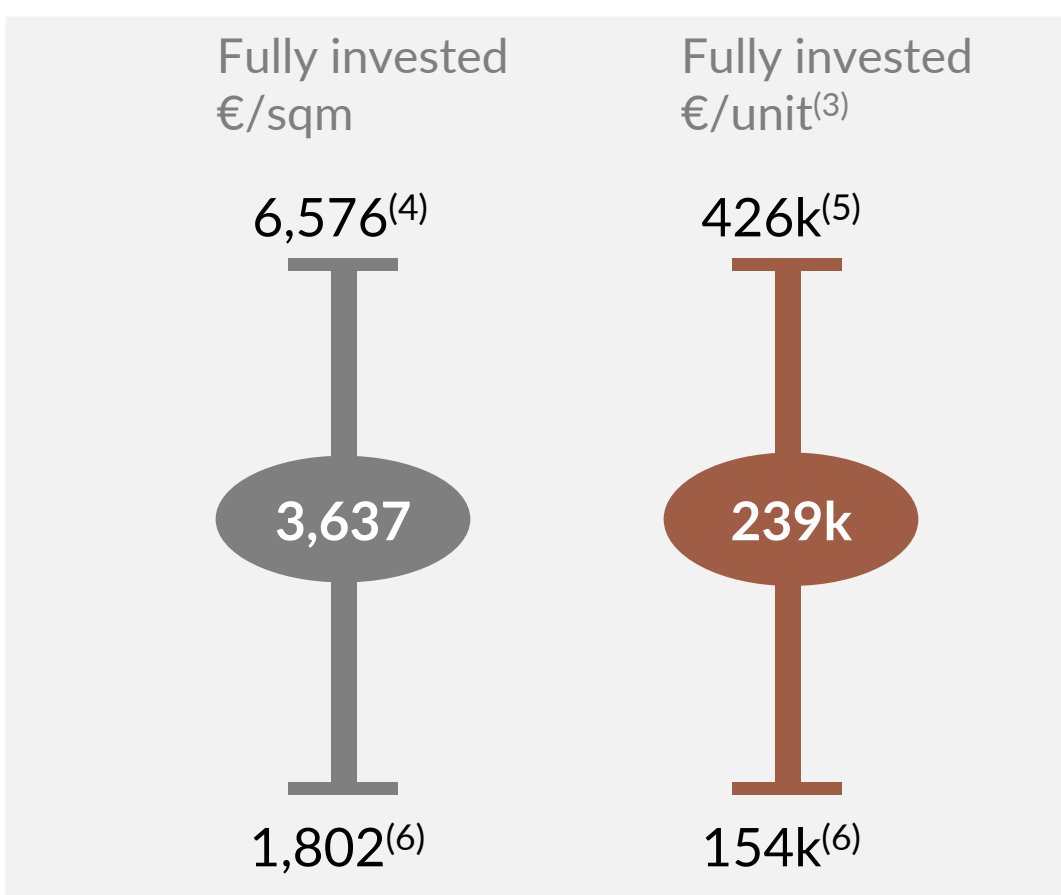
Evolution of units in operation⁽¹⁾



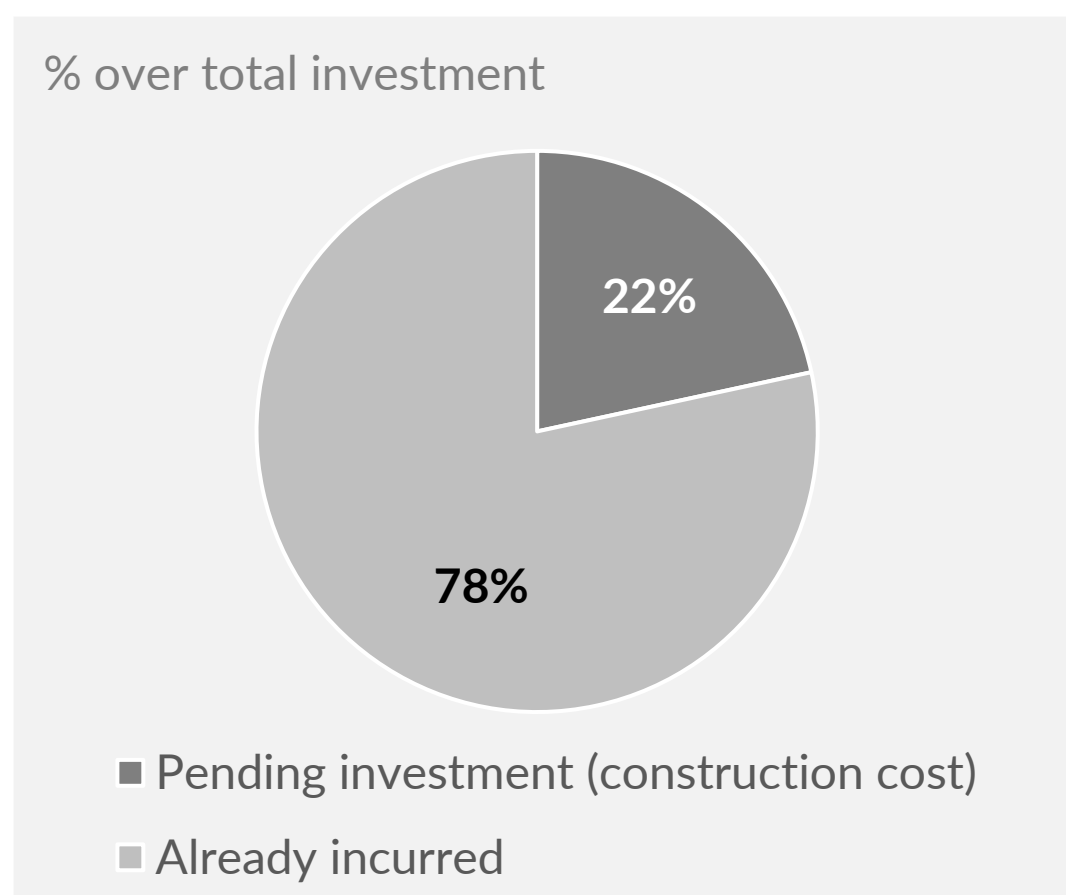
GAV breakdown based on asset status⁽¹⁾



Average investment of the portfolio⁽²⁾



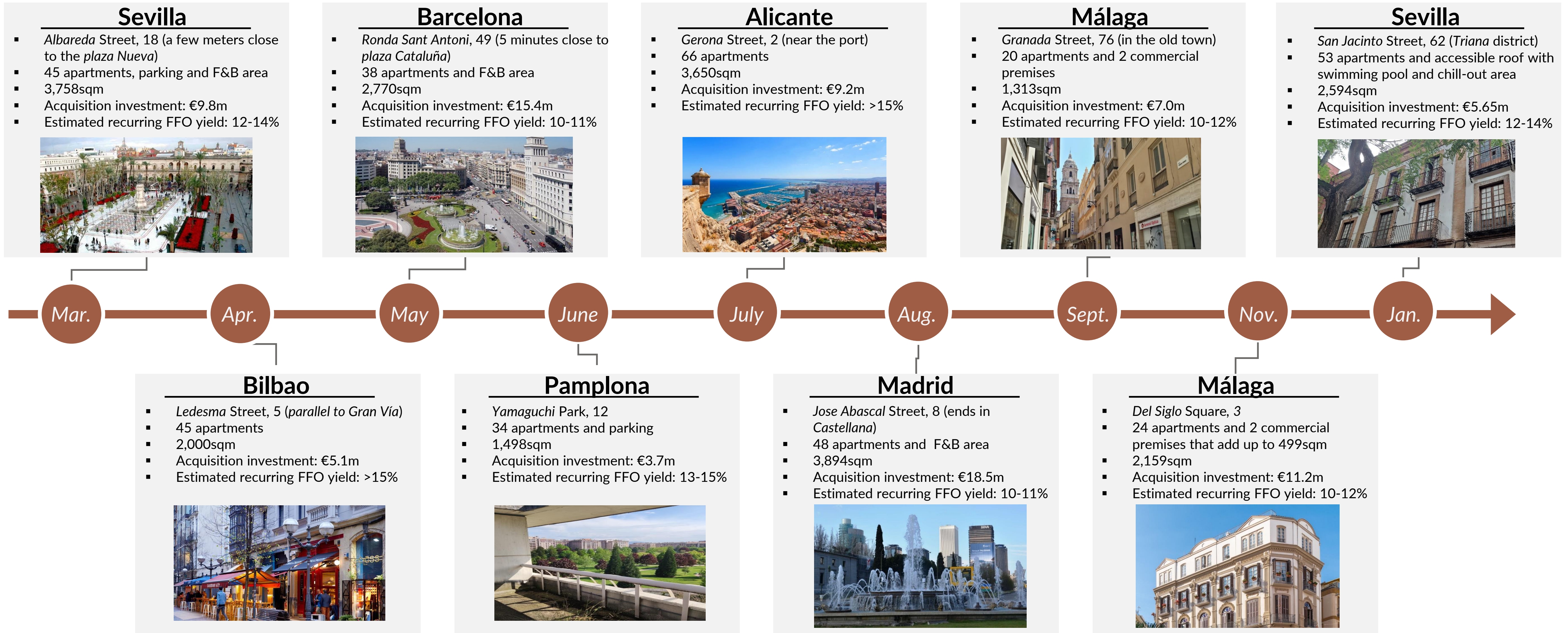
Exposure to construction cost⁽²⁾



c.1,000 units in operation by 2025, c.27% of GAV already in operation, average investment of the portfolio of €c.3,637/sqm, and €c.239k/unit, and only 22% of exposure to construction cost

(1) Excluding secured assets (Málaga Beatas and Madrid Almagro)
(2) Excluding secured assets (Málaga Beatas and Madrid Almagro) and Budapest
(3) Excluding other businesses
(4) Asset in Ronda Barcelona
(5) Asset in Madrid Chamberí
(6) Asset in Madrid 4 Torres

The company has invested c.€90m in the acquisition of 9 assets in recent months, amounting up to c.€130m taking into account the budget committed for refurbishments



All Iron RE I Socimi raised c.€66m in 2021 and has already deployed/committed all the capital

In the current macroeconomic context, All Iron RE I Socimi business model has limited exposure to inflation

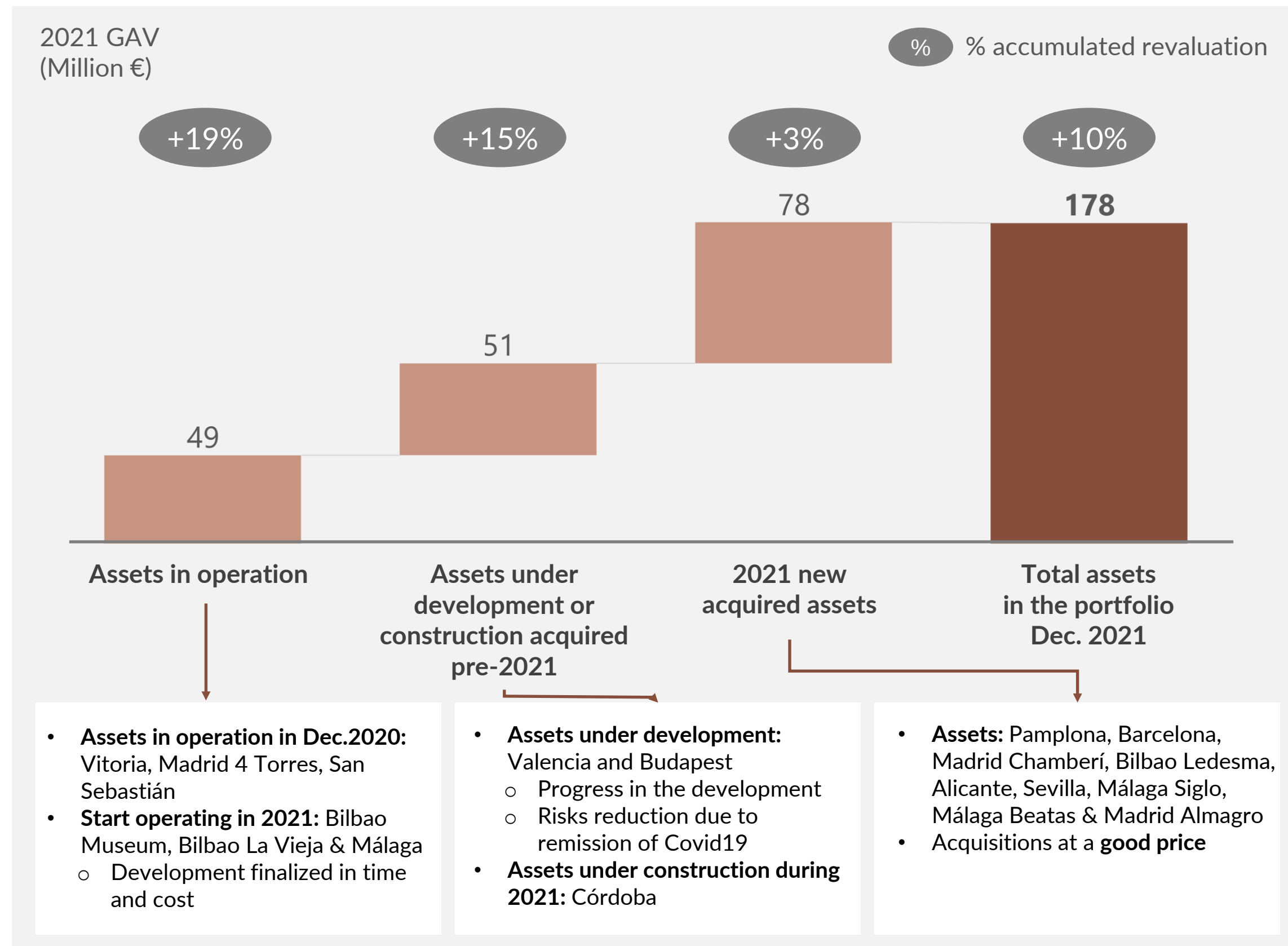
Level of exposure to inflation of each component in the All Iron RE I Socimi business model P&L

	Concept	Impact on All Iron RE I Socimi		
Revenue	Apartments rental income	Indirect	▶	▪ Capacity of the sector to transfer inflation to the price (ADR) ?
	Other rents (e.g. retail, parking, antennas...)	Direct	▶	▪ Rental updates partially linked to inflation ✓
Operating expenses	Commercialization costs	Indirect	▶	▪ % over sales ✓
	Laundry & cleaning costs	Indirect	▶	▪ Limited exposure to inflation – Applies in certain cities with labour agreements that link salary adjustments to the variation of the CPI ~
	Maintenance costs	Indirect	▶	▪ Limited at 2.5% over sales ~
	Utilities costs	Indirect	▶	▪ c.4-5% of total income – Exposed to inflation ✗
Construction investment	Construction costs	Direct	▶	▪ Controlled exposure – only c.22% of current portfolio investment addressed at refurbishments ~
Financing cost	Financing	Direct	▶	▪ c.78% of total financing based on fixed rates ✓

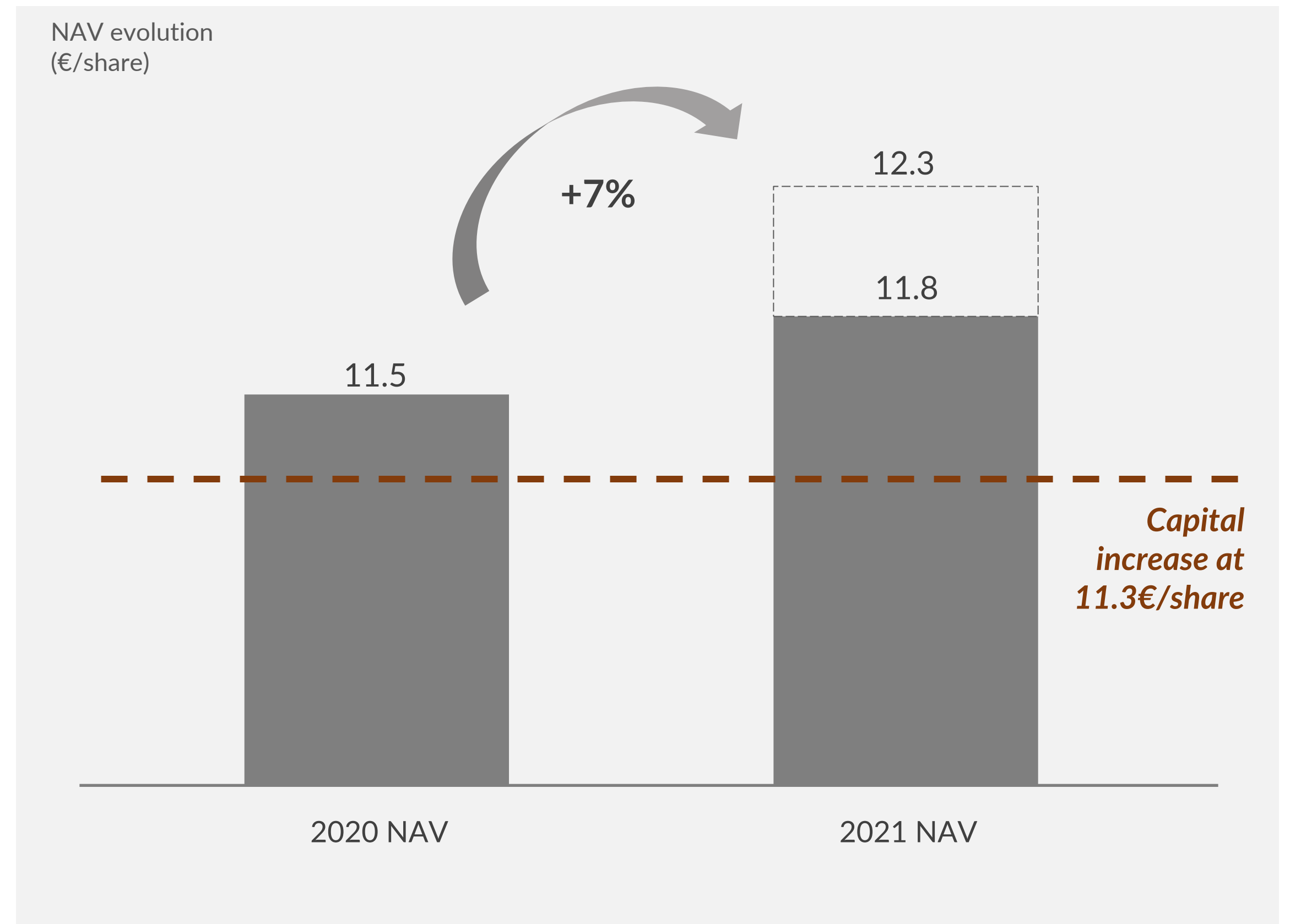
- **Indirect:** direct impact on the operator, and indirect impact on All Iron RE I Socimi through the profit-sharing scheme with the operator, agreed in the lease contracts signed
- **Direct:** direct impact on All Iron RE I Socimi

Strong revaluation of All Iron RE I Socimi portfolio as development progresses

Assets revaluation in 2021 based on the development phase (GAV)



NAV evolution



The average WACC applied to All Iron RE I Socimi portfolio as of 31st December 2021 is 7.7%, well above the market average (4.5%)

Undiluted NAV

All Iron RE I Socimi is working towards compliance with ESG standards, with greater focus on the “*Environmental*” criteria

“Environmental”



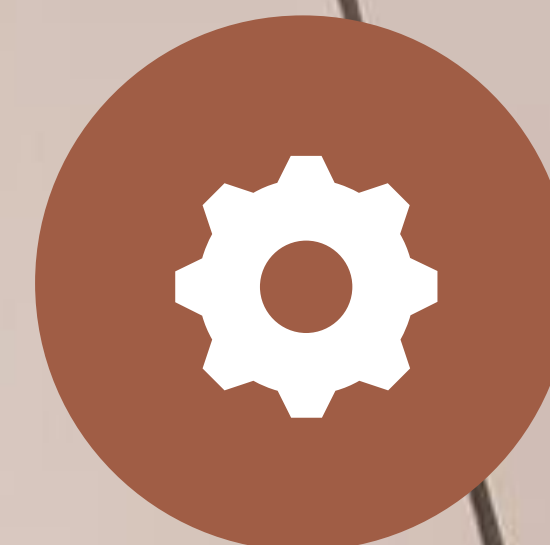
- Bottom-up approach, seeking to work on and **enhance sustainability and efficiency** of each of the assets. We are investing a lot in **sustainable refurbishments** and improvement of **energy efficiency**, also applying the **BREEAM** certificate:
 - BREEAM is an **international certification** that evaluates the environmental performance of a building
 - BREEAM has 5 categories: correct, good, very good, excellent and exceptional
 - We seek to at least obtain a “**very good**” rating for the assets in our portfolio
 - **7 out of the 17 assets** currently in our portfolio will have the BREEAM certificate

“Social” & “Governance” *Work in Progress*

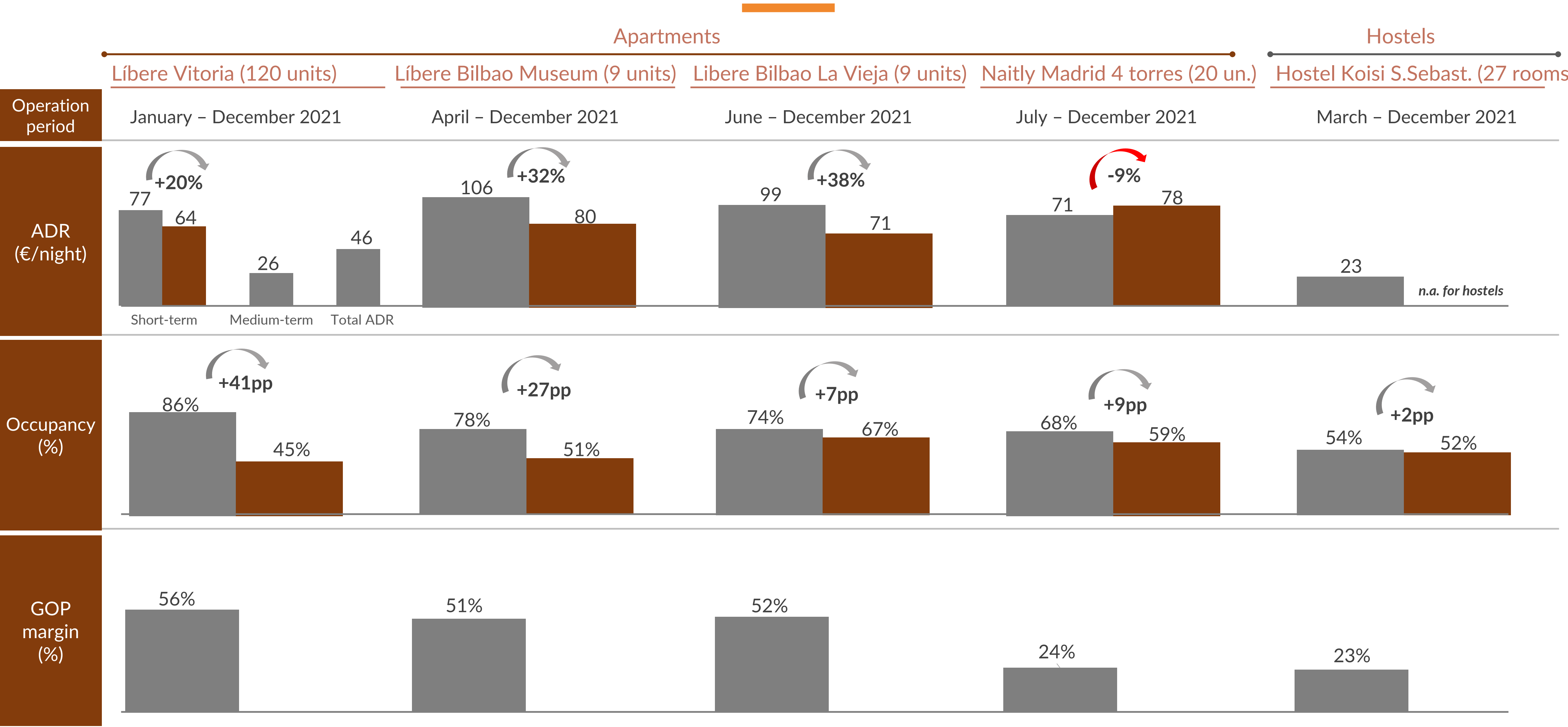


The company will continue to work on strengthening the ESG criteria, continuing with a strong emphasis on “*Environmental*”, but increasingly reinforcing the other two criteria (“*Social*” & “*Governance*”)

Operating performance of the portfolio



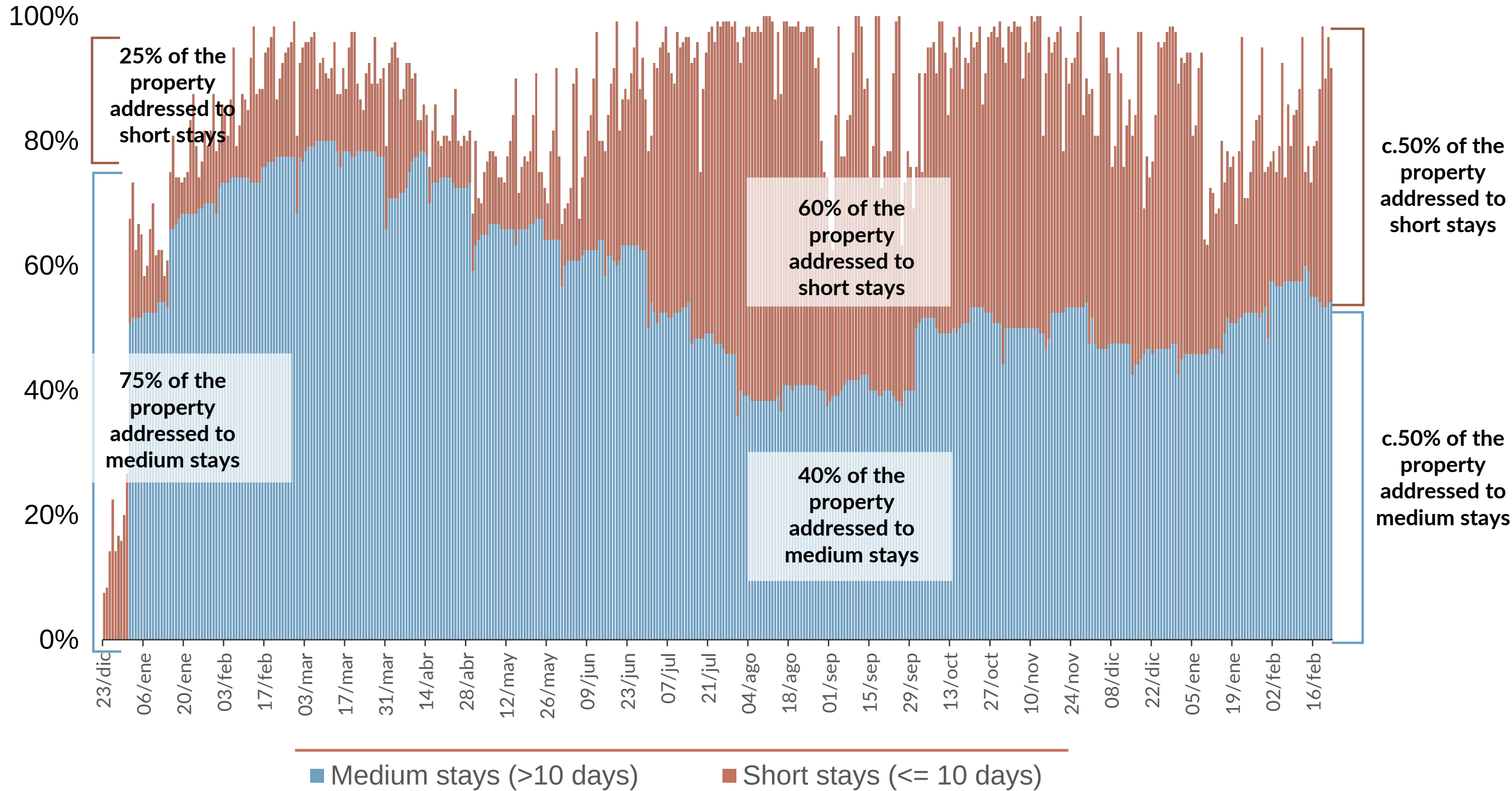
Apartments have shown a resilient performance during the pandemic, with higher ADRs and occupancy levels than their corresponding city similar category hotels average



Note: The asset located in Málaga has been excluded from the analysis, given no data points are available (started operating in December). For the cities average ADR and occupation calculation, Exceltur data has been used for each asset and for their corresponding equivalent hotel category, including only the information of the period in which each asset has been in operation during 2021 – Vitoria (January to December, 3*hotels), Bilbao Museo (April to December, 4* hotels), Bilbao La Vieja (July to December, 3* hotels), Madrid (July to December, 3*hotels), San Sebastián (March to December, average in the city, no specific hotel category, given the asset is a hostel)

Líbere Vitoria case study: paradigm of a flexible and robust business model

Opening to public:
23rd of December



Fabulous
1,599 reviews
8.7

Excellent location!
9.2

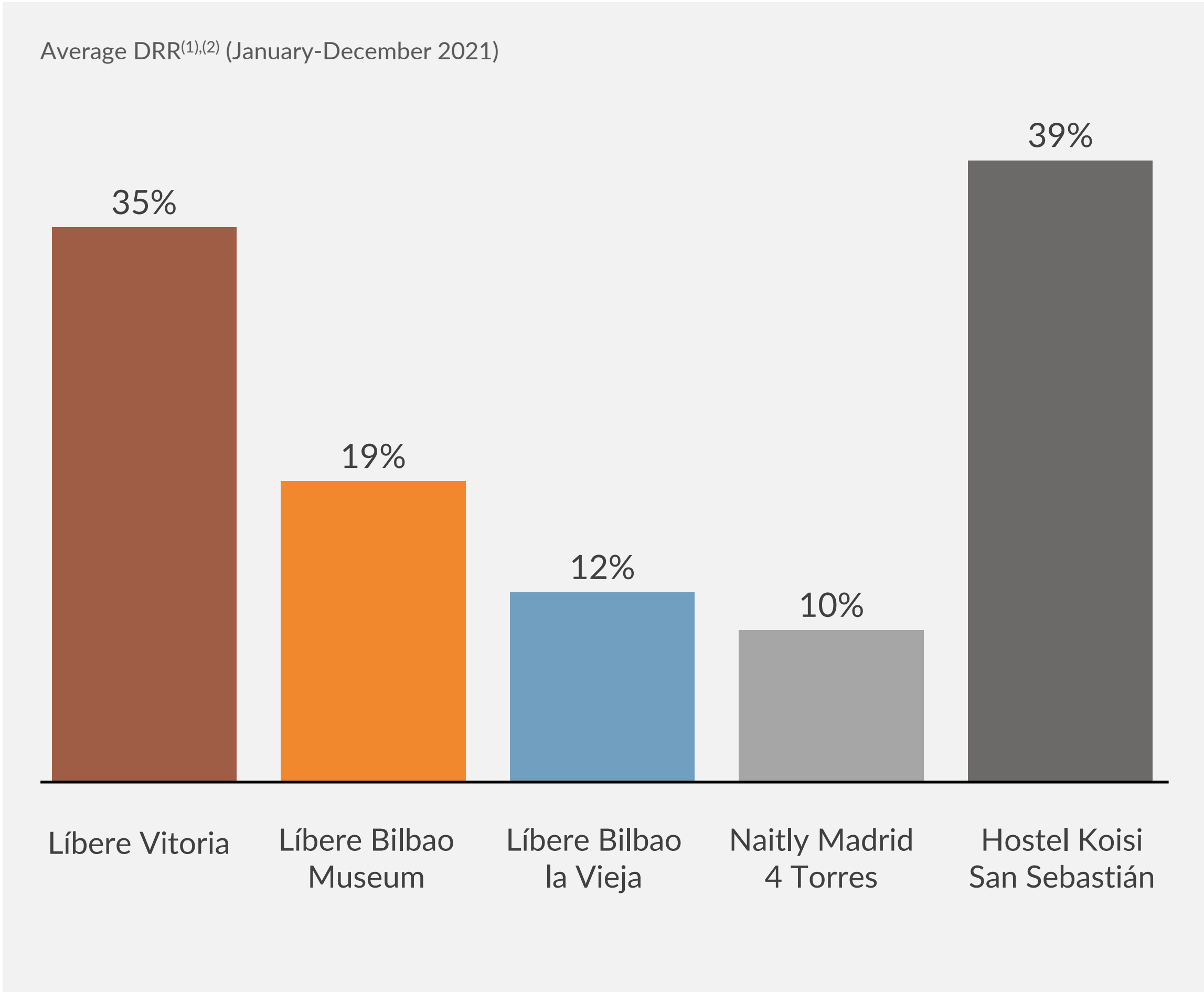
Short vs. medium stay characteristics⁽¹⁾

	Short stay	Medium stay
Avg. ADR	€77	€26
Avg. occupancy	64%	100%
CAC (% over sales)	12%	6%
Avg. stay	2 days	c.4 months
Rotation	High	Very limited

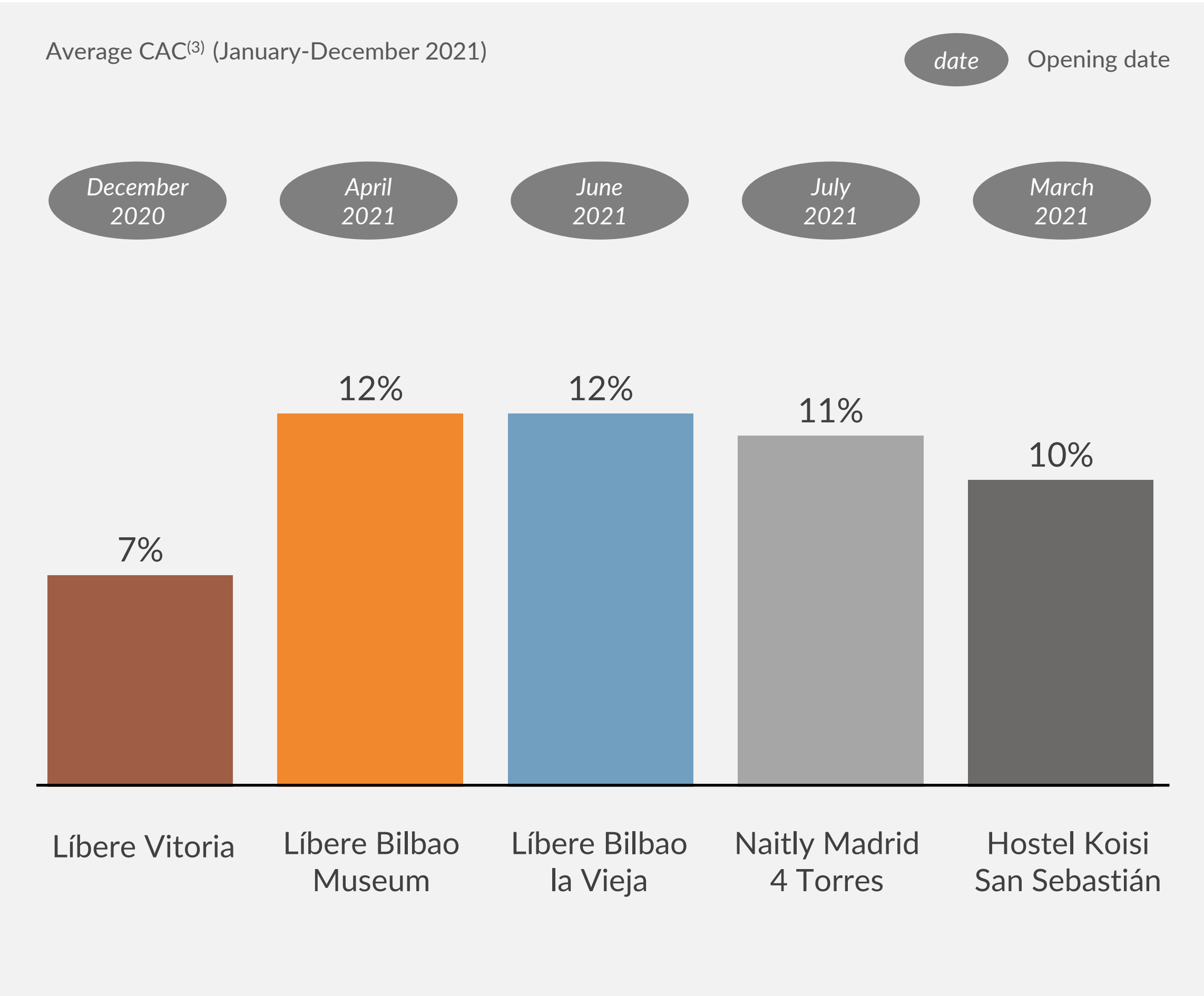
The flexibility of the apartments business model has allowed the Vitoria asset to position itself as a *quasiresidential* solution during the pandemic, with the ability to rapidly capture demand from short stay clients

Digital marketing has served as a tool to directly access customers, minimizing marketing costs

Digital marketing has enabled to reach high DRRs in the assets in operation, achieving great cost savings



The average annual client acquisition cost is already c.10%, despite having recently opened

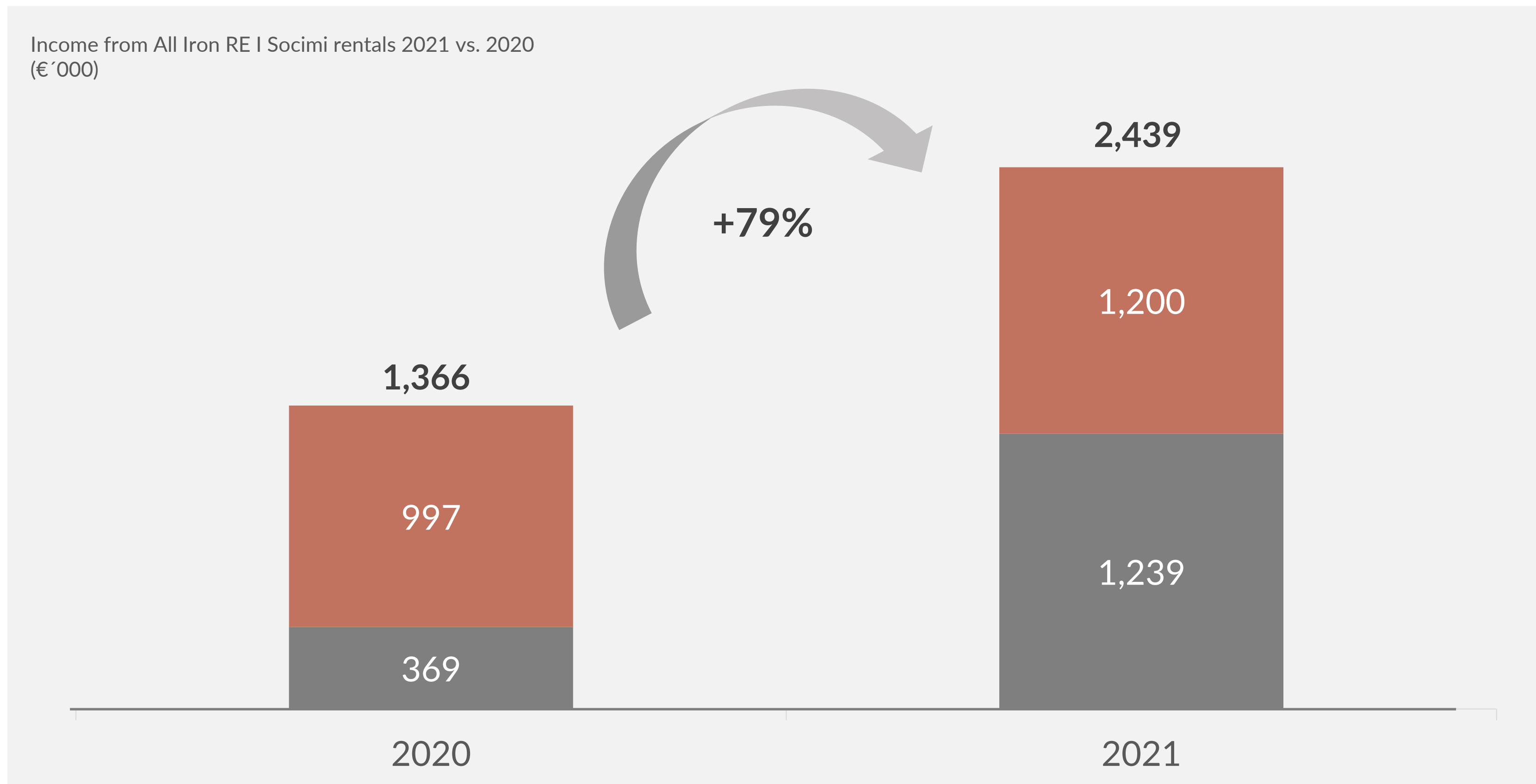


Financial performance of All Iron RE I Socimi



The company's rental income has increased by 79% in 2021, thanks to the strong performance of the assets in operation

Increase in All Iron RE I Socimi rental income



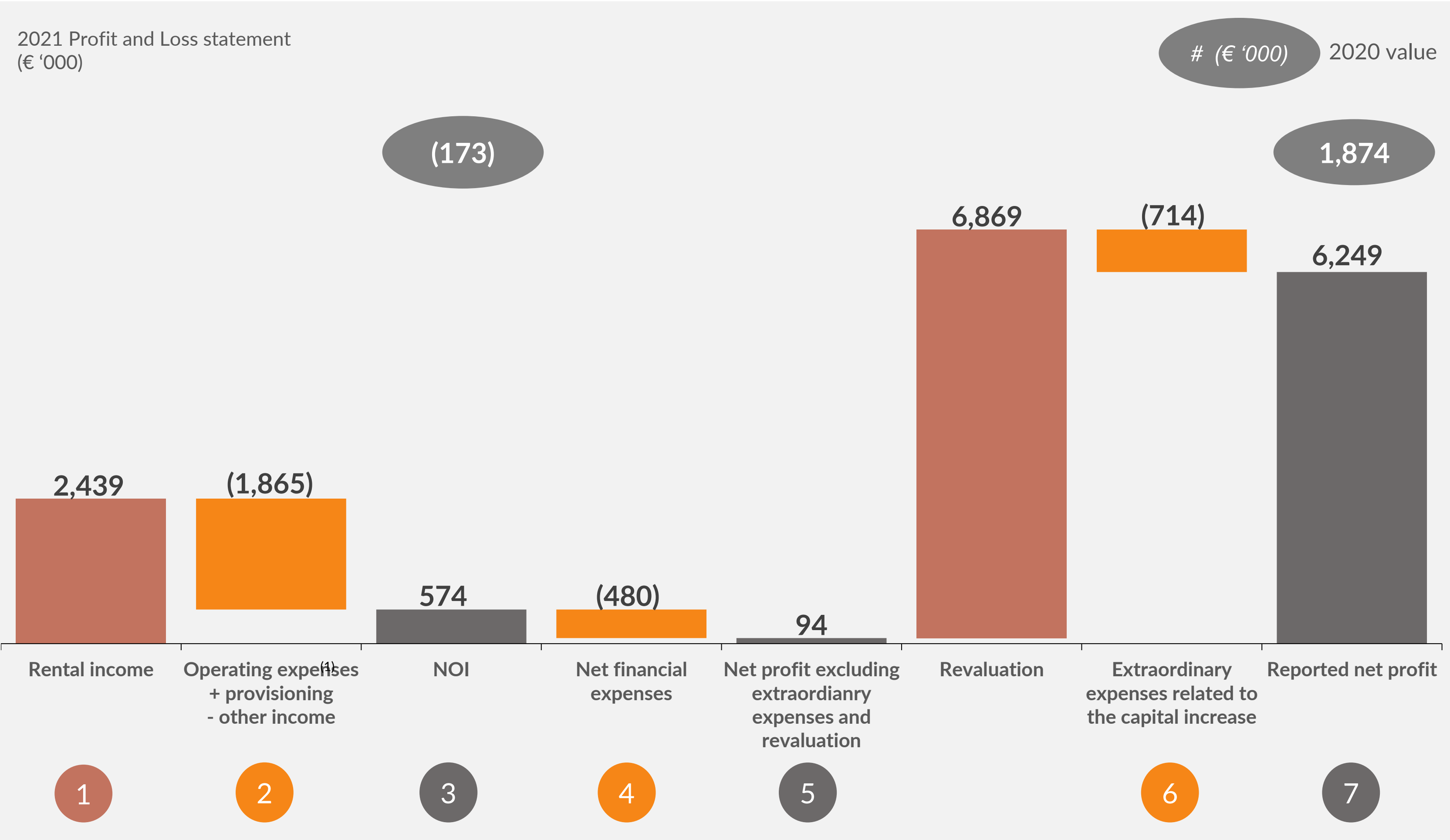
Only c.13%⁽¹⁾ of the portfolio (GAV) has effectively contributed to rentals during 2021. A significant increase in accommodation rentals is expected for 2022

Commentary

- **Income from accommodation rentals** contribution registered from the assets in operation **has tripled** vs. 2020:
 - Consolidation of the Vitoria building inaugurated in December 2020
 - Opening of Bilbao Museum and Bilbao La Vieja apartment buildings, and of the Málaga asset, which have started operating during 2021
- **Other rents** (e.g. retail, parking, antennas, offices...) have **increased by 20%**, reaching €1.2m
 - **Other temporary rents:** €c.988k (c.82%) correspond to offices, which will decrease as refurbishments progress
 - **Other permanent rents:** €c.211k (c.18%) correspond to commercial premises, antennas and parking lots, which will continue contributing to income generation
- In 2022, a **greater contribution from accommodation rentals** is expected:
 - Assets in operation during the full year vs. the **low percentage of the portfolio (GAV) contributing to income generation** during 2021 (c.13% excluding grace periods)
 - **New assets** that will **start operating** during 2022

Positive net profit, excluding the positive impact of the portfolio revaluation and not considering the extraordinary expenses related to the capital increase

Consolidated Profit and Loss statement – IFRS

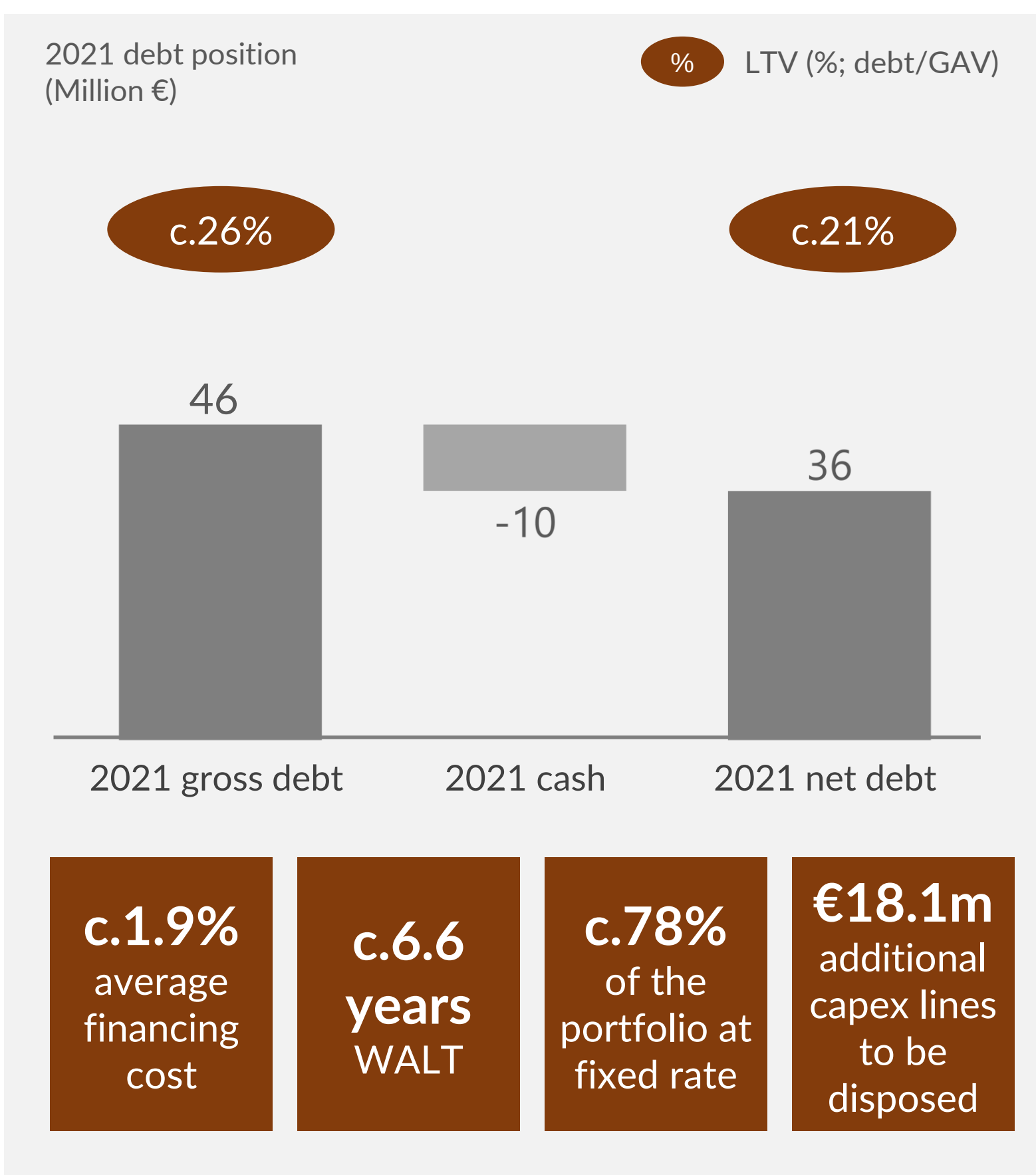


Commentary

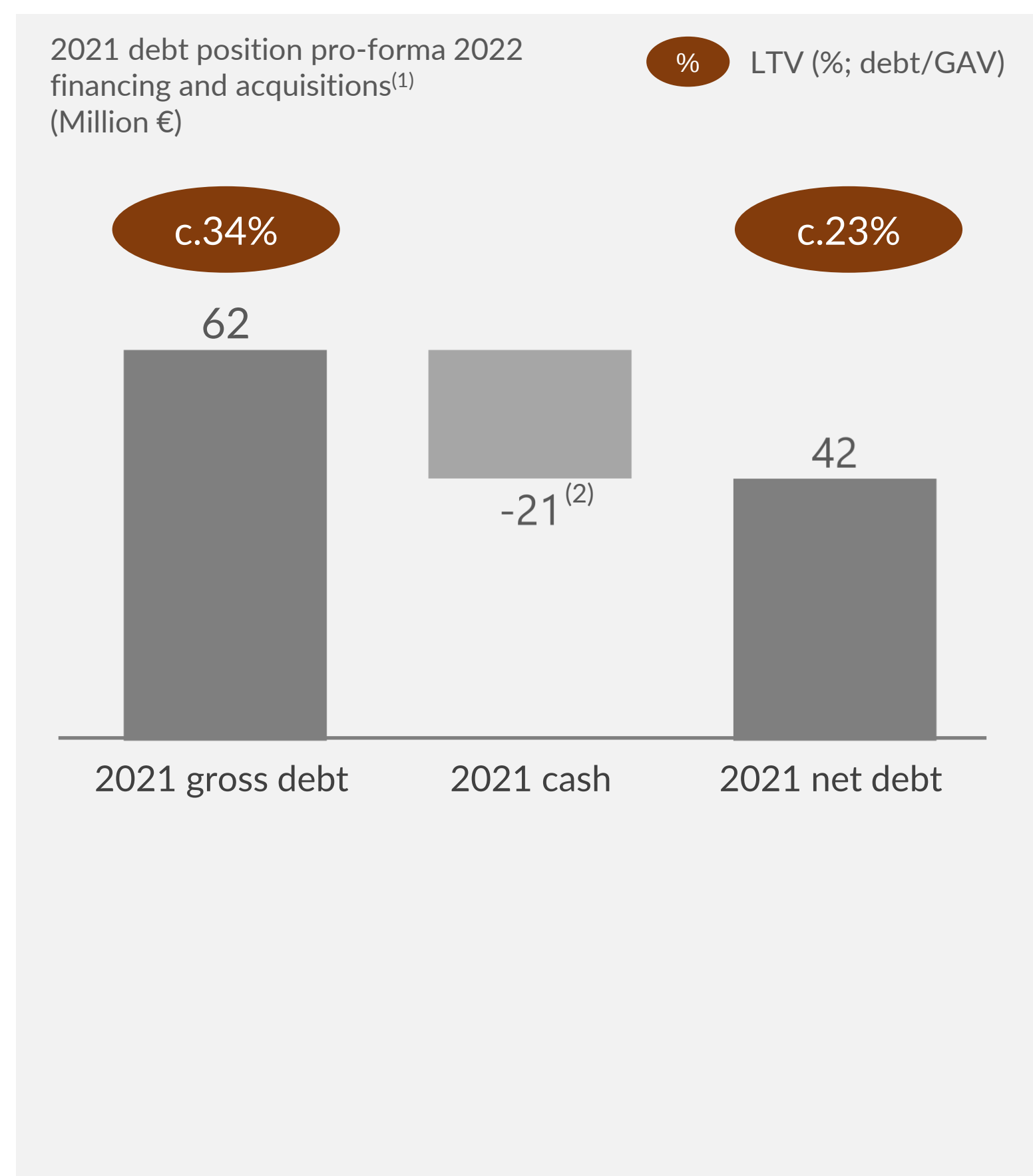
- 1 Income:** contribution from accommodation rentals of the assets in operation and other rents
- 2 Operating expenses:**
 - Includes management fee (€1.2m – 0.9% of NAV)
 - The remaining €0.6m are mainly associated with fixed auditing costs, valuation, legal advice...
- 3 NOI:** positive €574k vs. negative amount in 2020 (€173k)
- 4 Net financial expenses:** includes expenses related to the financing of the real estate assets
- 5 Positive net profit excluding extraordinary expenses and portfolio revaluation**
- 6 Extraordinary expenses:** €714k related with the interests paid through convertible loans
- 7 Positive reported net profit (€6.2m), tripling the 2020 year result**

All Iron RE I Socimi net debt position

2021 debt position



2021 debt position pro-forma 2022 financing and acquisitions⁽¹⁾



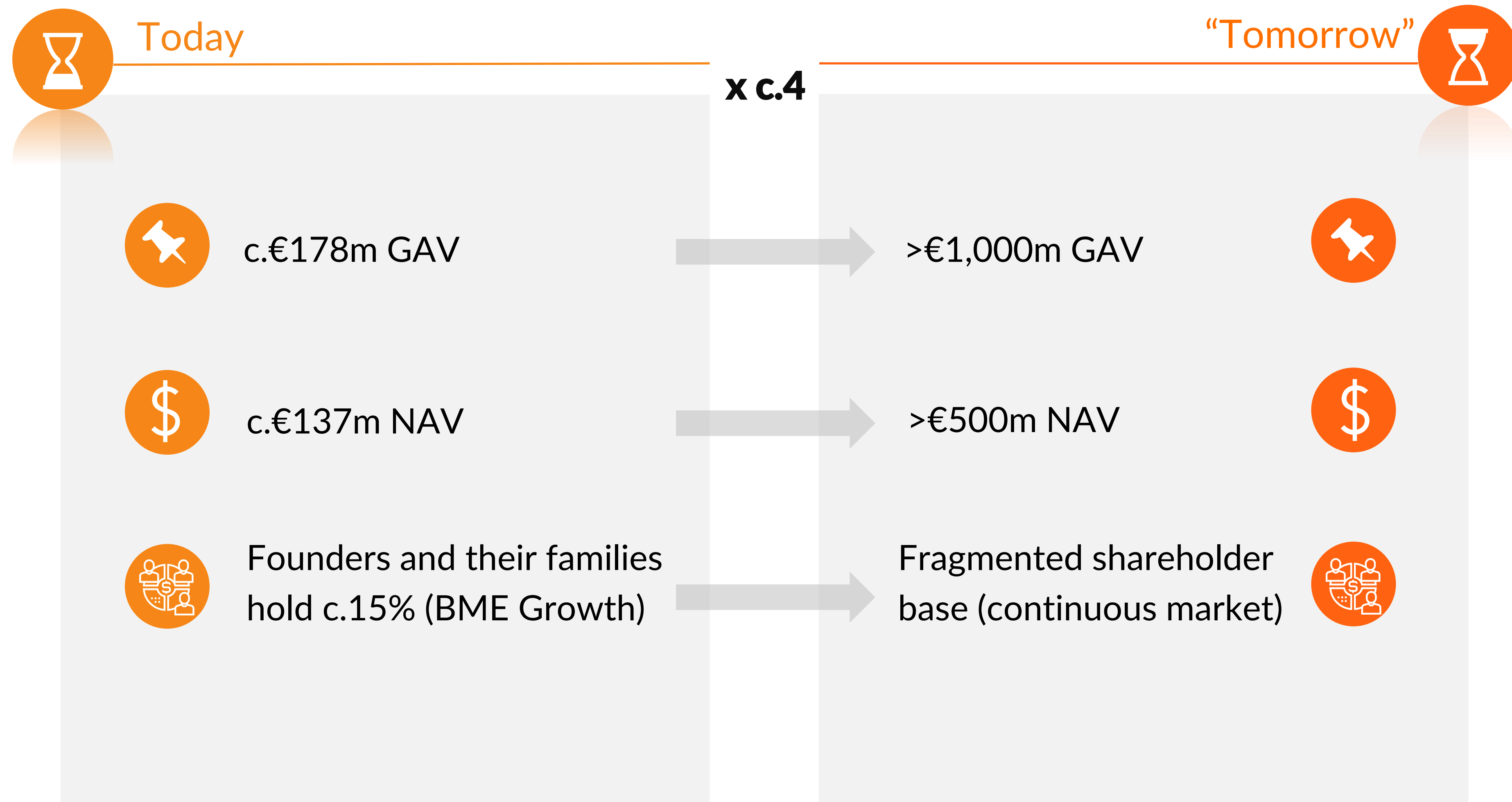
What has been done in 2021 and 2022?

- **Financing** for a total amount of **c.€48m**, including capex lines
- Average **financing cost** of **c.1.9%**
- **Latest mortgage loans** granted at a **fixed rate** of **1.5%**
- Widening of the **range of financial entities**:
 - Kutxabank
 - Caixabank
 - Bankinter
 - Abanca

The future of All Iron RE I Socimi



All Iron RE I Socimi: the target is to become the largest listed alternative accommodation company in Europe



Development – pipeline

Advanced negotiations

		Asset	Investment (€M)	No. Apt. (E)	District
TIER 1	Madrid	4	61,6	165	Moncloa, Plaza de España, Ventilla, Salamanca
	Barcelona	1	13,4	28	Gracia
TIER 2	Valencia	1	5,1	28	Eixample
	San Sebastián	1	16,6	39	Antiguo
	Málaga	1	10,8	34	Soho
TIER 3	Granada	1	3,6	23	Realejo
TOTAL		9	111,1	316	

Under analysis

		Asset	Investment (€M)	No. Apt. (E)	District
TIER 1	Barcelona	1	6,2	20	Sants
TIER 2	Málaga	1	5,0	20	Centro
	Sevilla	1	n.a.	48	Centro
	Bilbao	1	8,1	36	San Mames
TIER 3	Oviedo	1	4,3	50	Centro
	Zaragoza	1	12,6	54	Centro
	Granada	4	14,4	117	Realejo; Albaicin; Centro
	Menorca	1	17,0	150	Mahon
TOTAL		11	67,6	495	

Other assets that meet All Iron RE I Socimi investment criteria

		Asset	Investment (€M)	No. Apt. (E)	District
Múltiple	Múltiple	n.a.	c.150	n.a.	n.a.
TOTAL		n.a.	c.150	n.a.	

Appendix

All Iron RE I Socimi FY2021 Profit and Loss statement

Consolidated Profit and Loss statement – IFRS – FY2021

Unit (€'000)

	2021 reported	Extraordinary expenses	2021 excl. extraordin.	2020 reported	Δ vs. 2020
Net operating income	2.439	0	2.439	1.366	+79%
Other operating income	7	0	7	0,1	n.s.
Other results	35	0	35	45	(21%)
Total Socimi income	2.481	0	2.481	1.411	+76%
Supplies	(29)	0	(29)	(36)	(20%)
Personnel expenses	0	0	0	0	n.s.
Other operating expenses	(1.879)	0	(1.879)	(1.548)	+21%
NOI	574	0	574	(173)	n.s.
Amortization	0	0	0	0	n.s.
EBIT	574	0	574	(173)	n.s.
Financial income	4	0	4	9	(55%)
Financial expenses	(1.197)	(714)	(483)	(160)	n.s.
Variation in the fair value of real estate investments	6.869	0	6.869	2.198	n.s.
EBT	6.249	(714)	6.963	1.874	+233%
Taxes	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	(33%)
Net profit	6.249	(714)	6.963	1.874	+233%
Net profit (excl. revaluations)	(620)		94	(324)	

All Iron RE I Socimi FY2021 Balance Sheet

Consolidated Balance Sheet – IFRS – FY2021

Unit (€'000)

Assets	2021	2020	Δ vs. 2020
Real Estate investments	177.710	82.327	+116%
Long-term financial investments	146	216	-33%
Deferred tax assets	0	0	+0%
Intangible fixed assets	0	0	+0%
Non-current assets	177.856	82.544	+115%
Debtors	2.035	1.431	+42%
Short-term financial investments	1.305	1.503	-13%
Short-term accruals	2	0	n.s.
Other current assets	0	3	n.s.
Cash and other equivalent liquid assets	9.853	8.080	+22%
Current assets	13.195	11.017	+20%
Total assets	191.051	93.561	+104%
Liabilities			
Capital and issue premium	124.194	57.182	+117%
Reserves and results from previous years	8.593	7.747	n.s.
Results of the financial year	6.249	1.874	+233%
Other reserves	(196)	(57)	n.s.
Equity	138.841	66.747	+108%
Conversion differences	(1.719)	(1.247)	38%
Long-term debt with credit institutions	44.812	25.143	+78%
Other long-term financial liabilities	141	193	-27%
Non-current liabilities	44.953	25.336	+77%
Short-term debt with credit institutions	2.836	1.234	+130%
Other short-term financial liabilities	12	0	n.s.
Creditors	6.128	1.490	+311%
Non-current liabilities	8.976	2.725	+229%
Total liabilities	192.770	93.561	+106%

All Iron RE I Socimi FY2021 Cash Flow statement

Cash Flow Statement– IFRS – FY2021

Unit (€'000)

	2021	2020	Δ vs. 2020
Earnings before taxes (EBT)	6.249	1.874	+233%
Result adjustments	(5.675)	(2.048)	+177%
Changes in working capital	4.021	(649)	n.s.
Other cash flows from operating activities	(1.132)	(61)	+1.759%
Cash Flow from Operations	3.463	(883)	n.s.
Refurbishments and acquisitions capex	(88.966)	(9.291)	+858%
Investment Cash Flow	(88.966)	(9.291)	-858%
Collections and payments for equity instruments	65.313	6.086	+973%
Receipts and payments for financial liability instruments	21.952	5.784	+280%
Financing Cash Flow	87.266	11.870	+635%
Effect of changes in exchange rates	10	(41)	n.s
Cash variation	1.773	1.655	+7%

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

R E I S O C I M I