

A BME GROWTH

Madrid, 23 de junio de 2023

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 2023.

La Sociedad presentó el día 21 de junio de 2023 los resultados operativos y financieros del primer trimestre de 2023, mostrando las principales métricas en su presentación en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada como estaba previsto en primera convocatoria.

- Se adjunta la presentación corporativa con los resultados del primer trimestre de 2023 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,

D. Ander Michelena Llorente

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

TO BME GROWTH

Madrid, 23rd June 2023

In accordance with Article 17 of Regulation (EU) No 596/2014 on market abuse and Article 227 of Law 6/2023 of 17 March on Securities Markets and Investment Services and related provisions, as well as Circular 3/2020 of the BME Growth segment of BME MTF Equity ("**BME GROWTH**"), ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (the "**Company**") hereby informs the Market of the following information:

Other Relevant Information

2023 FIRST QUARTER OPERATIVE AND FINANCIAL RESULTS

On June 21st, 2023, the Company presented the operating and financial results corresponding to the first quarter of 2023, showing the main metrics in its presentation at the Ordinary General Shareholders' Meeting held by the Company, as scheduled, on first call.

- Attached is the corporate presentation which shows the Company results of the first quarter of 2023, which has simultaneously been published on the corporate website www.allironresocimi.es.

In compliance with Circular 3/2020 of BME MTF Equity, it is expressly stated that the information provided herein has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors.

Sincerely,

D. Ander Michelena Llorente
Secretary of ALL IRON RE I SOCIMI, S.A Board of Directors



ALL IRON

R E I S O C I M I

Resultados operativos y financieros de T1 2023

Junio de 2023

La cartera de activos de All Iron RE I Socimi en detalle



c.1.156^(2,3)
unidades



19⁽³⁾
inmuebles



c.€237m⁽³⁾
GAV



c.92.460m²⁽³⁾
superf. construida



c.3,1⁽⁵⁾
años desde
rehabilitación



Ubicaciones
urbanas
premium

Activos en operación

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Certif. BREEAM ⁽⁴⁾
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.
Málaga	1	1.313	20 apart.	Área F&B c.150m2	link	n.a.
Córdoba	1	1.433	24 hab. hostel	Área F&B	link	n.a.
Pamplona	1	2.080	34 apart.	Parking 10ud.	link	n.a.

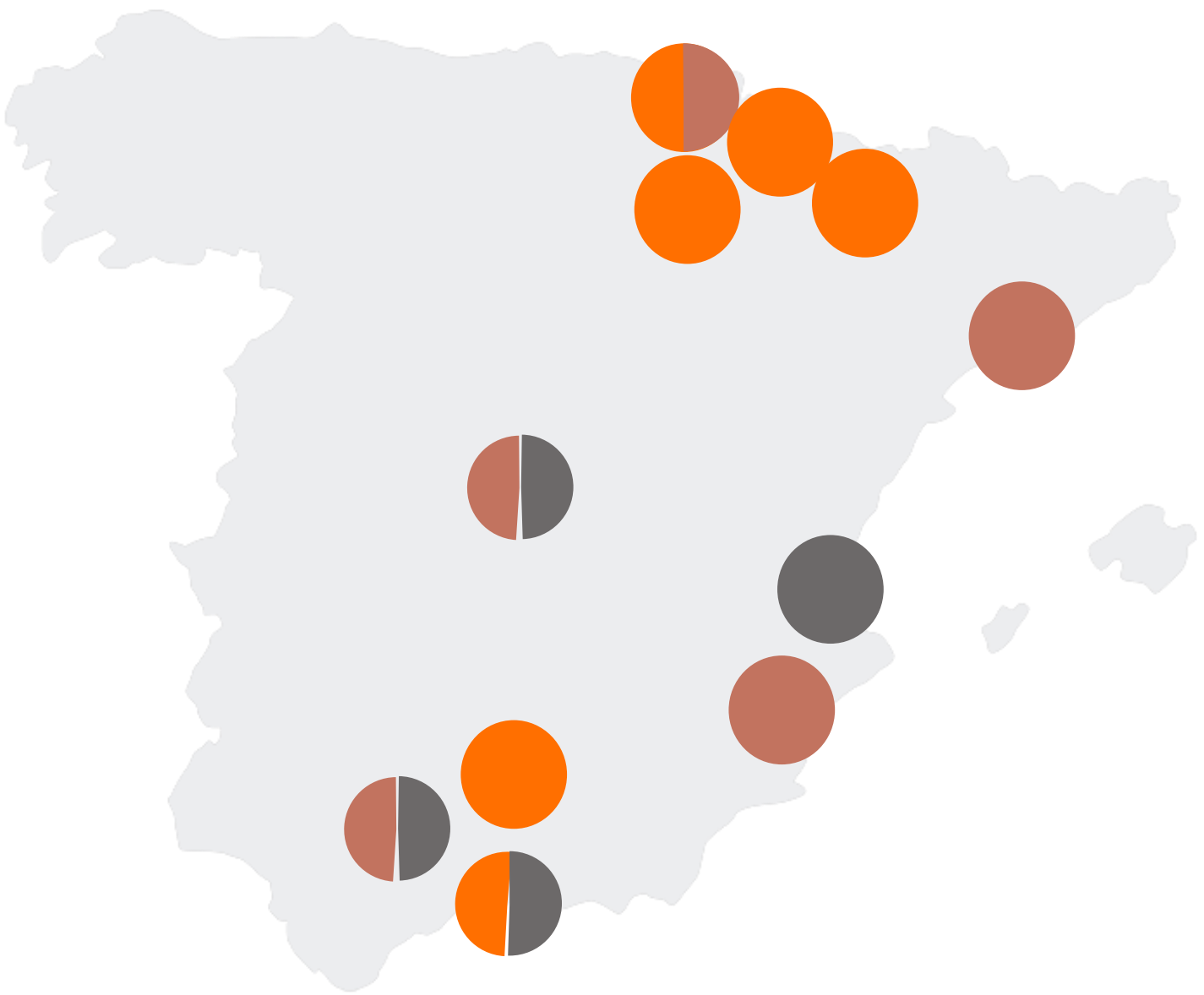
Activos en construcción

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura ⁽¹⁾	Certif. BREEAM ⁽⁴⁾
Barcelona	1	3.090	38 apart.	Retail 320m2	link	2023	
Madrid	1	3.894	48 apart.	Retail c.560m2	link	2023	
Bilbao	1	2.000	45 apart.	-	link	2023	
Alicante	1	3.650	66 apart.	-	link	2024	
Sevilla	1	3.758	47 apart.	Parking y área F&B	link	2024	

Activos en desarrollo

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura ⁽¹⁾	Certif. BREEAM ⁽⁴⁾
Valencia	1	13.680	144 apart.	Retail c.1.000m2/ofic. c.2.000m2	link	2024	
Sevilla	1	2.594	54 apart.	Piscina y zona chill out	link	2024	
Madrid	1	998	17 apart.	-	link	2024	
Madrid	1	12.000	120 apart.	-	link	2025	
Málaga	1	2.159	23 apart.	Área F&B c.500m2	link	2025	
Málaga	1	1.450	20 apart.	-	link	2024	
Budapest	1	25.214	291 apart.	Retail c.5.000m2/parking 300ud.	link	2024	n.a.

● En operación ● En construcción ● En desarrollo



Licencia
construcción
concedida

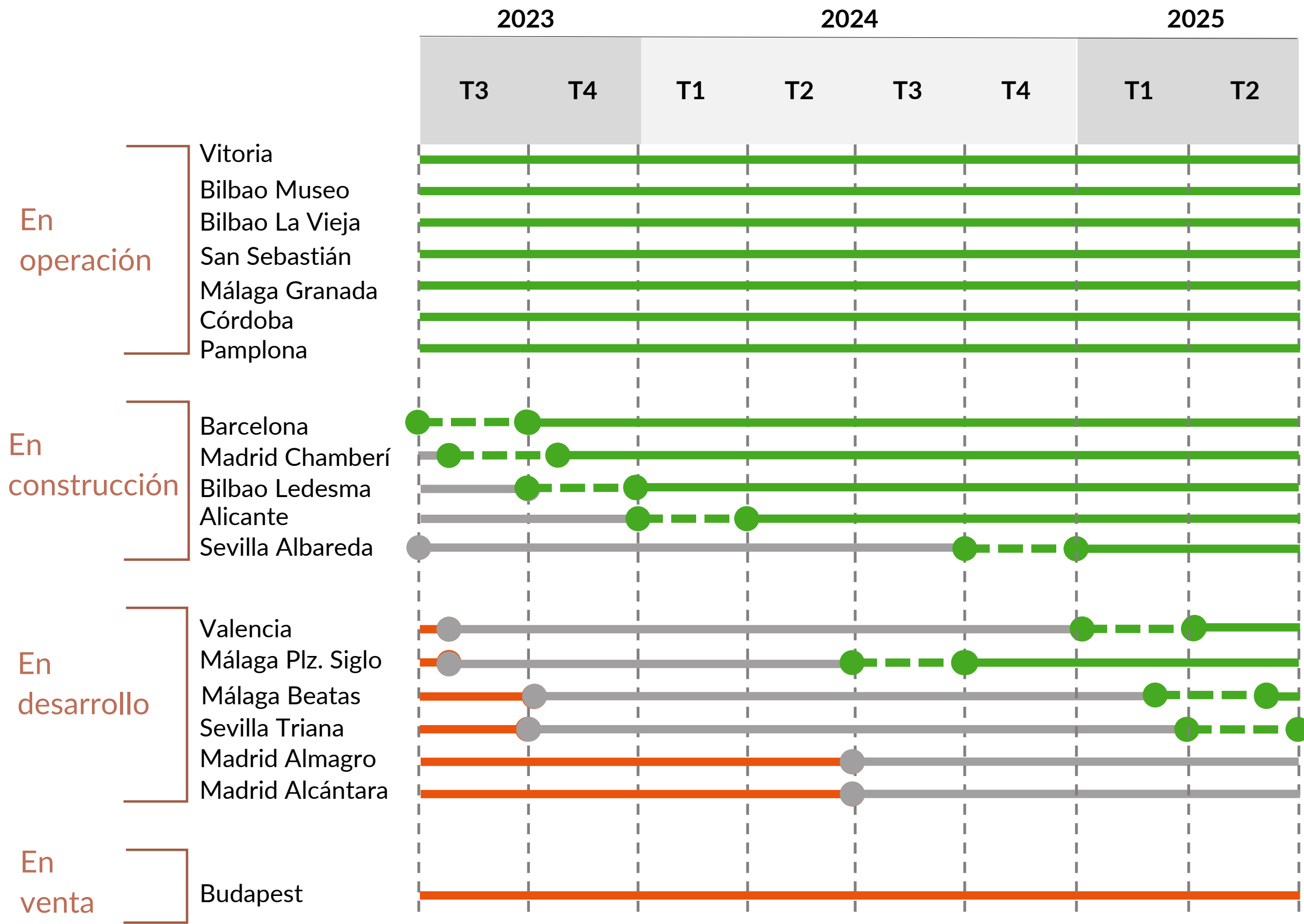
Activo no
estratégico

(1) Fecha esperada de apertura
(2) Equivalente a c.1.105 apartamentos y c.51 habitaciones de *hostel* con c.270 camas
(3) Dato a 31 de diciembre de 2022, excluyendo activo Matilde Landa tras desinversión en mayo de 2023
(4) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) es un sistema para evaluar el desempeño medioambiental de los edificios. BREEAM evalúa tanto la sostenibilidad del edificio en la etapa de diseño (elegible para un certificado provisional) como una vez entra en operación (elegible para un certificado final)
(5) Media ponderada en base al número de apartamentos de cada activo

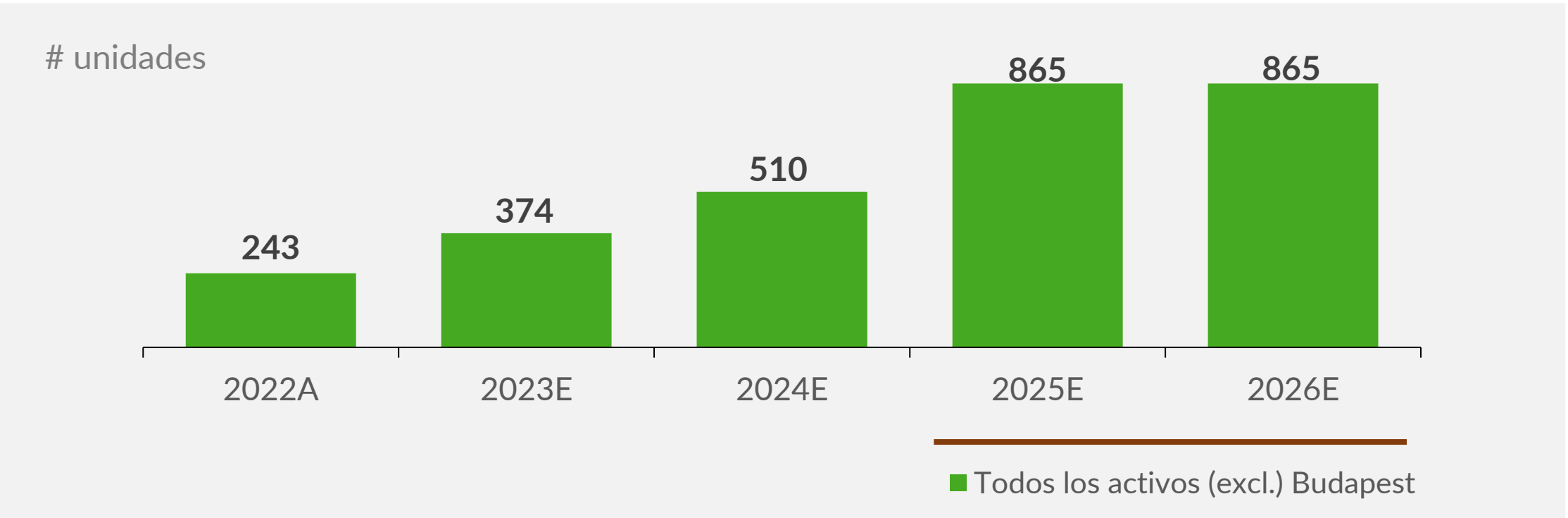
Resumen de la cartera

Incluye la adquisición en Madrid Alcántara (escenario modificación PGOU)

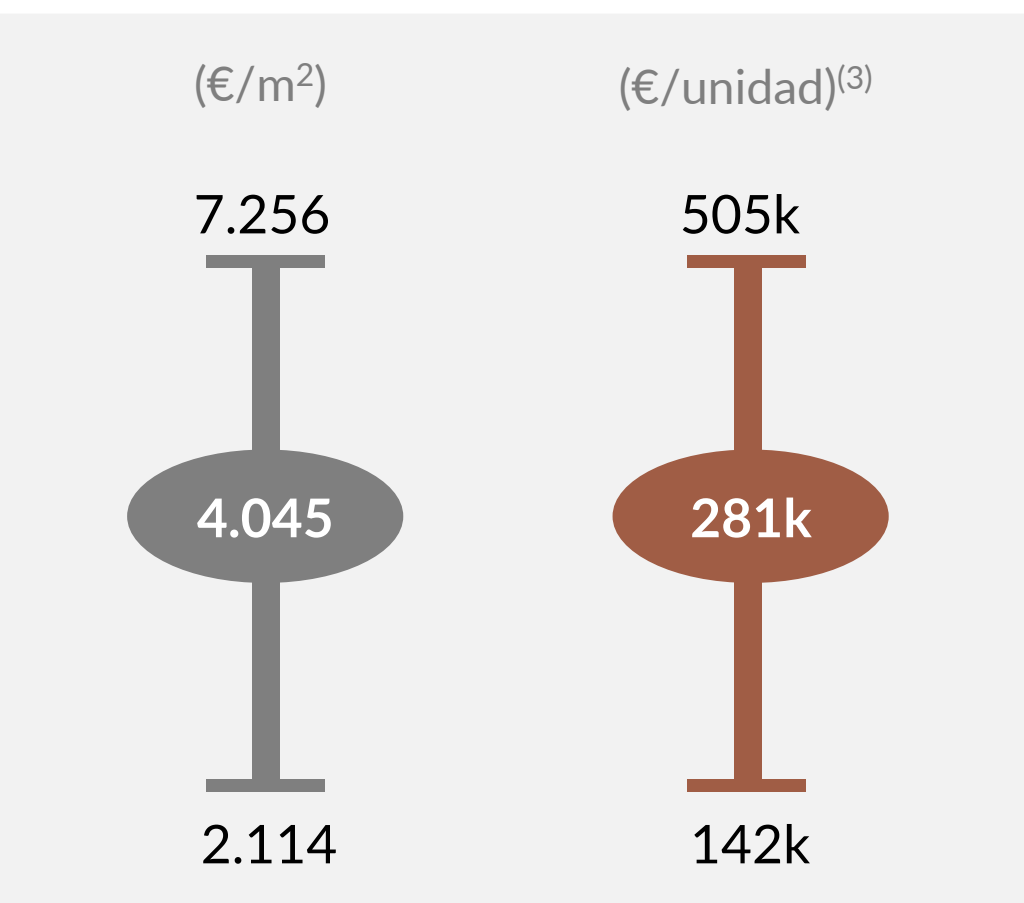
Estado de desarrollo de los activos



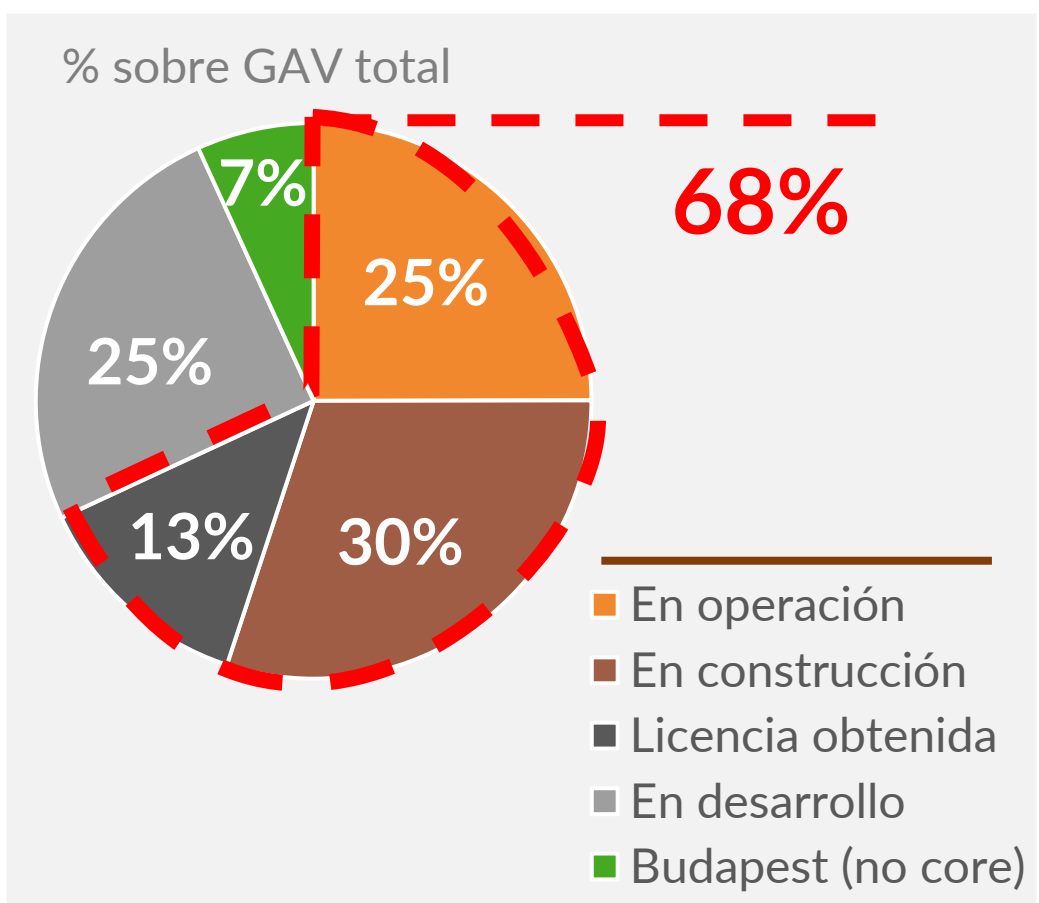
Evolución de la unidades operativas⁽¹⁾



Inversión media de la cartera^(1,2)



Desglose GAV en base a estado activo



>500 unidades en operación para 2024 e inversión media de la cartera de 4.045 euros/m², y 281 mil euros/unidad. c68% del valor de la cartera ya en explotación, en construcción o con licencia concedida para inicio de obra

En T1 2023 se registraron incrementos en ADRs con respecto a T1 2022, y se alcanzaron tasas de ocupación del 70%-90%, a pesar de la baja estacionalidad

	Apartamentos		Hostels
	Corta estancia	Media estancia	
ADR ⁽¹⁾ medio T1 2023	€70-95 (+c.6% vs. T1 2022)	€30-40 (+c.7% vs. T1 2022)	€17-20 (+c.23% vs. T1 2022)
Ocupación media T1 2023	70%-90% (+c.7pp vs. T1 2022)		45%-55% (+c.5pp vs. T1 2022)
Margen GOP ⁽²⁾ medio T1 2023	25%-55% (+c.9pp vs. T1 2022)		2%-5% (Var. vs. T1 2022 n.a.)

Comentario

Apartamentos:

- Destinados a la corta estancia: incrementos en ADRs de +c.15-20% en todos los activos; menor incremento en Vitoria, lo que reduce el crecimiento medio vs. T1 2022 debido al peso en número de unidades
- Destinados a la media estancia: incrementos en ADRs de +c.7% vs. T1 2022
- Ocupaciones en torno al 70%-90%, a pesar de tratarse de un periodo del año de baja estacionalidad
- Márgenes operativos del 25-55%, +c.9pp superiores al mismo periodo de 2022

Hostels⁽³⁾:

- Incrementos en ADRs de +c.23% vs. T1 2022
- Ocupaciones en torno al c.48%
- Los márgenes operativos de los *hostels* se mantienen cercanos a 0 debido a su baja actividad durante T1 2023

Resultado financiero durante T1 2023 – Principales métricas

Tabla comparativa T1 2023 vs. T1 2022⁽¹⁾

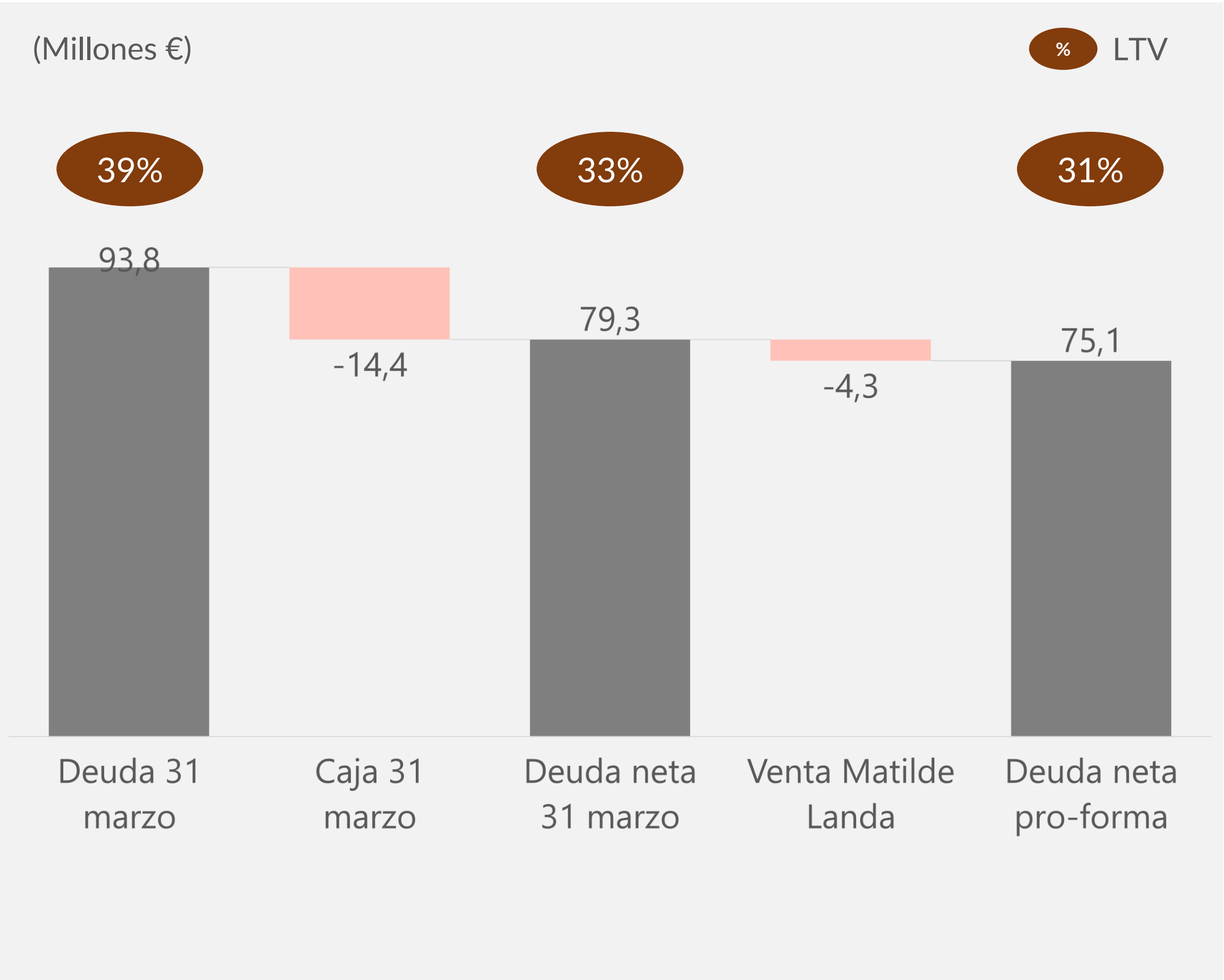
	Unidad	T1 2023	T1 2022	Var. vs. T1 2022	Var. LfL vs. T1 2022
% de la cartera generando rentas	%	25%	19%		
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	471	454	+4%	+21% ⁽²⁾
Ingresos por otras rentas	€'000	486	383	+27%	+1%
Total ingresos por rentas	€'000	956	836	+14%	+10%
EBITDA	€'000	350	308	+14%	
% Margen EBITDA	%	37%	37%	0pp	
Capex rehabilitación	€'000	4.135	2.458	+68%	
LTV (sobre deuda bruta)	%	39%	36%	+3pp	
LTV (sobre deuda neta)	%	33%	25%	+8pp	

Comentario

- **Ingresos:** Incremento de ingresos de +14% vs. T1 2022, gracias a la contribución de otras rentas y a la actualización de la renta fija con inflación
 - **Ingresos por rentas de alojamiento:** incremento LfL +21%, gracias a la fuerte mejora en contribución a rentas. El incremento de ingresos reportado (+4%), se ve afectado en la comparativa por la actividad temporal desarrollada durante el T1 2022 en Madrid Chamberí y Barcelona antes del inicio de la rehabilitación
 - **Ingresos por otras rentas:** Incremento LfL +1% – crecimiento por inflación, afectado por la finalización de los contratos de oficinas en Valencia. Se reporta un crecimiento del 27% por la contribución de Madrid Alcántara en 2023, adquirido a final de 2022
- **EBITDA:** +14% vs. T1 2022, gracias a la mayor contribución de ingresos
 - El incremento de gastos (+c.€80k) con respecto a T1 2022 se debe principalmente al incremento de la comisión de gestión derivado de la ampliación de capital

Nivel de endeudamiento a 31 de marzo de 2023

Posición de endeudamiento a 31 de marzo

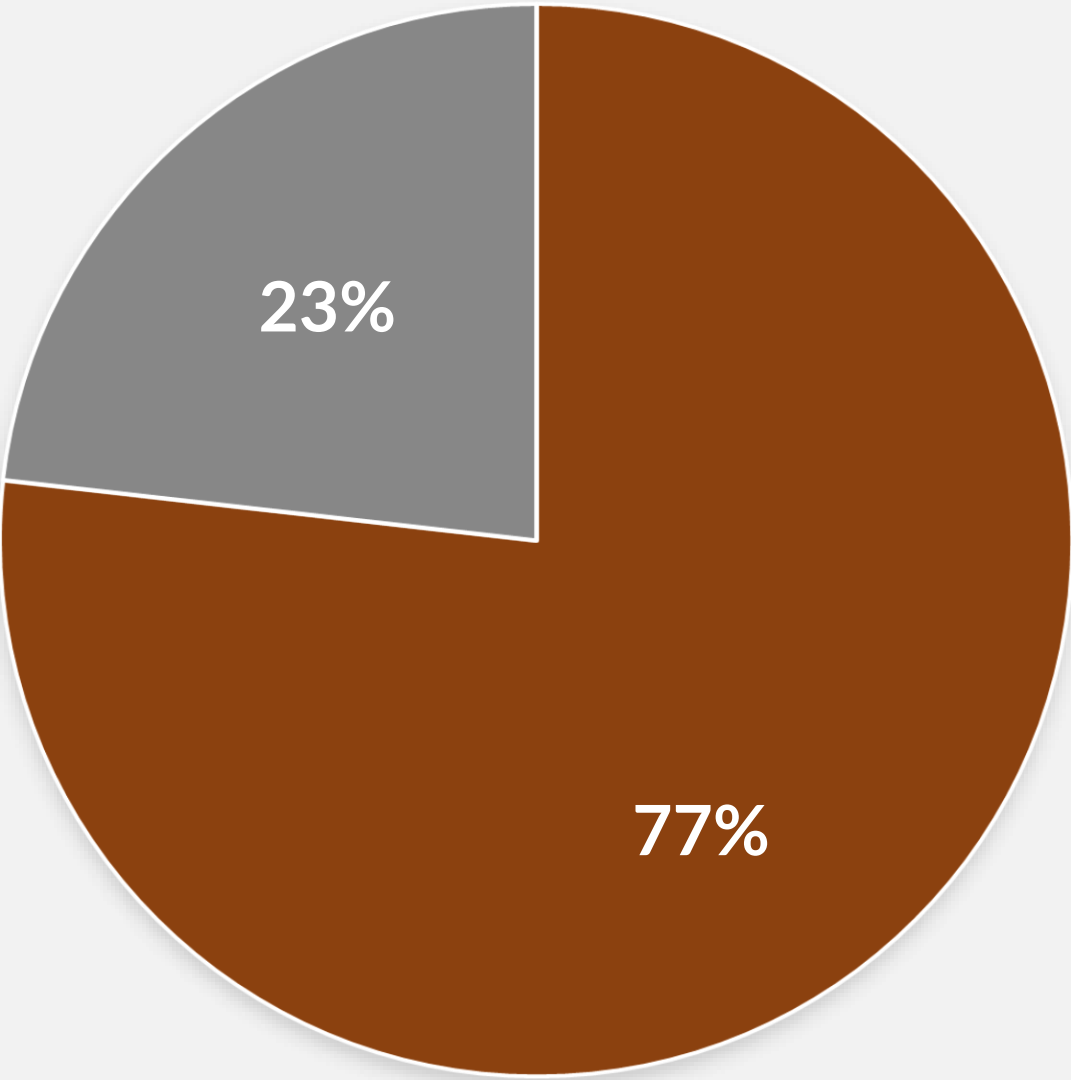


Coste de la deuda⁽¹⁾

Coste medio de la deuda: **3,1%**⁽¹⁾
(Asume un coste del Euríbor a 12M del 4,05%, y Euríbor a 3M a 3,55%)

Valor presente neto del endeudamiento: **€13,6m**^(1,2)

■ Fijo
■ Variable



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

Q1 2023 operating and financial results

June 2023

All Iron RE I Socimi portfolio in detail



c.1,156^(2,3)
units



19⁽³⁾
properties



c.€237m⁽³⁾
GAV



c.92,460sqm⁽³⁾
constructed surface



c.3.1⁽⁵⁾
years since
refurbishment



Urban
premium
locations

Assets in operation

City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	BREEAM certificat. ⁽⁴⁾
Vitoria	1	10,664	120 apart.	Retail c.1.000sqm/parking 57un.	link	n.a.
Bilbao	2	1,431	9 + 9 apart.	Retail c.100sqm	link1 / link2	n.a.
S.Sebastián	1	1,048	27 hostel room	F&B area	link	n.a.
Málaga	1	1,313	20 apart.	F&B area c.150sqm	link	n.a.
Córdoba	1	1,433	24 hostel room	F&B area	link	n.a.
Pamplona	1	2,080	34 apart.	Parking 10un.	link	n.a.

Assets under construction

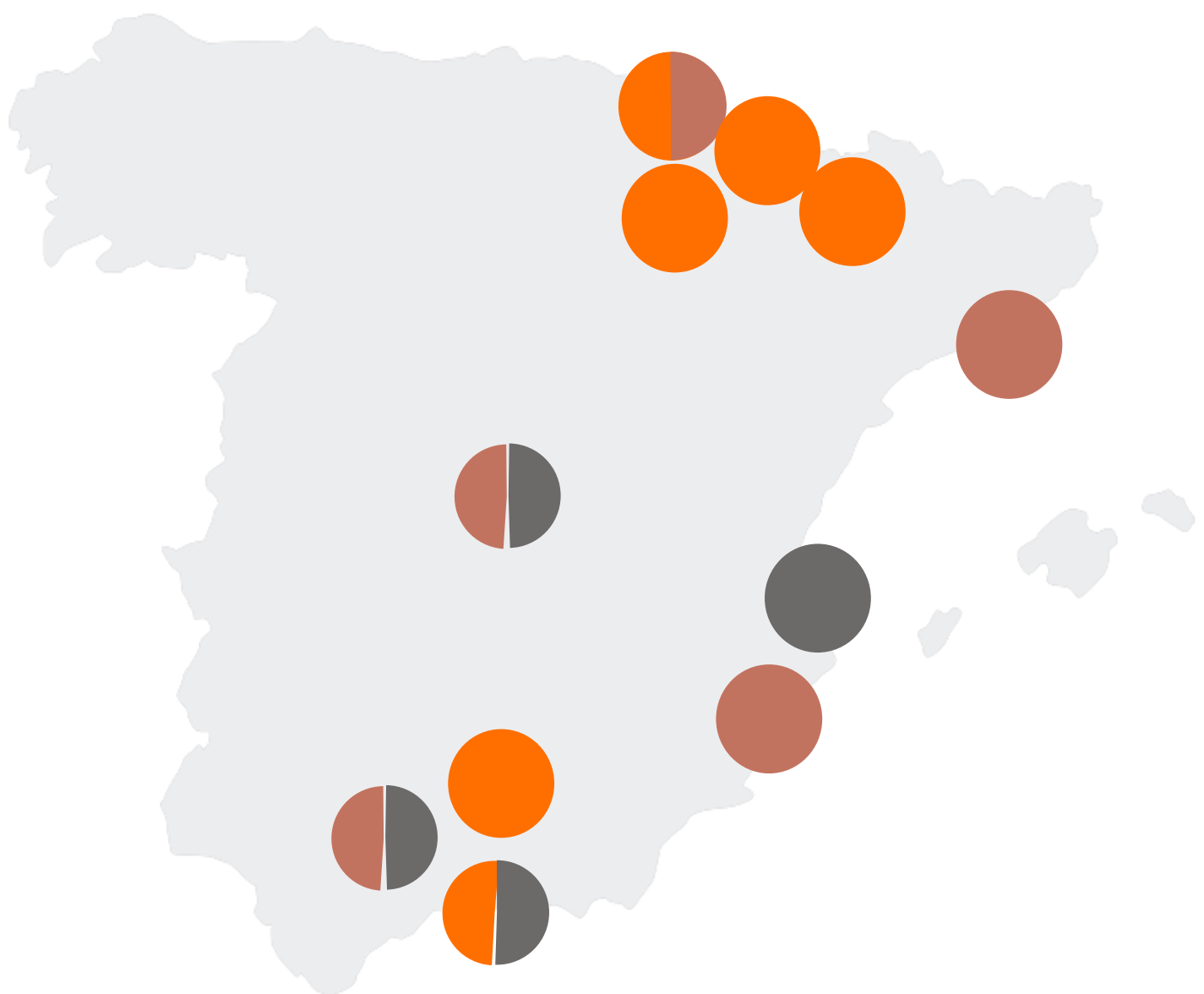
City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening ⁽¹⁾	BREEAM certificat. ⁽⁴⁾
Barcelona	1	3,090	38 apart.	Retail 320sqm	link	2023	
Madrid	1	3,894	48 apart.	Retail c.560sqm	link	2023	
Bilbao	1	2,000	45 apart.	-	link	2023	
Alicante	1	3,650	66 apart.	-	link	2024	
Sevilla	1	3,758	47 apart.	Parking and F&B area	link	2024	

Assets under development

City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening ⁽¹⁾	BREEAM certificat. ⁽⁴⁾
Valencia	1	13,680	144 apart.	Retail c.1.000sqm/offic.c.2.000sqm	link	2024	
Sevilla	1	2,594	54 apart.	Swimming pool & chill-out area	link	2024	
Madrid	1	998	17 apart.	-	link	2024	
Madrid	1	12,000	120 apart.	-	link	2025	
Málaga	1	2,159	23 apart.	F&B area c.500sqm	link	2025	
Málaga	1	1,450	20 apart.	-	link	2024	
Budapest	1	25,214	291 apart.	Retail c.5.000sqm/parking 300un.	link	2024	n.a.

Non-strategic asset

● In operation ● Under construction ● Under development



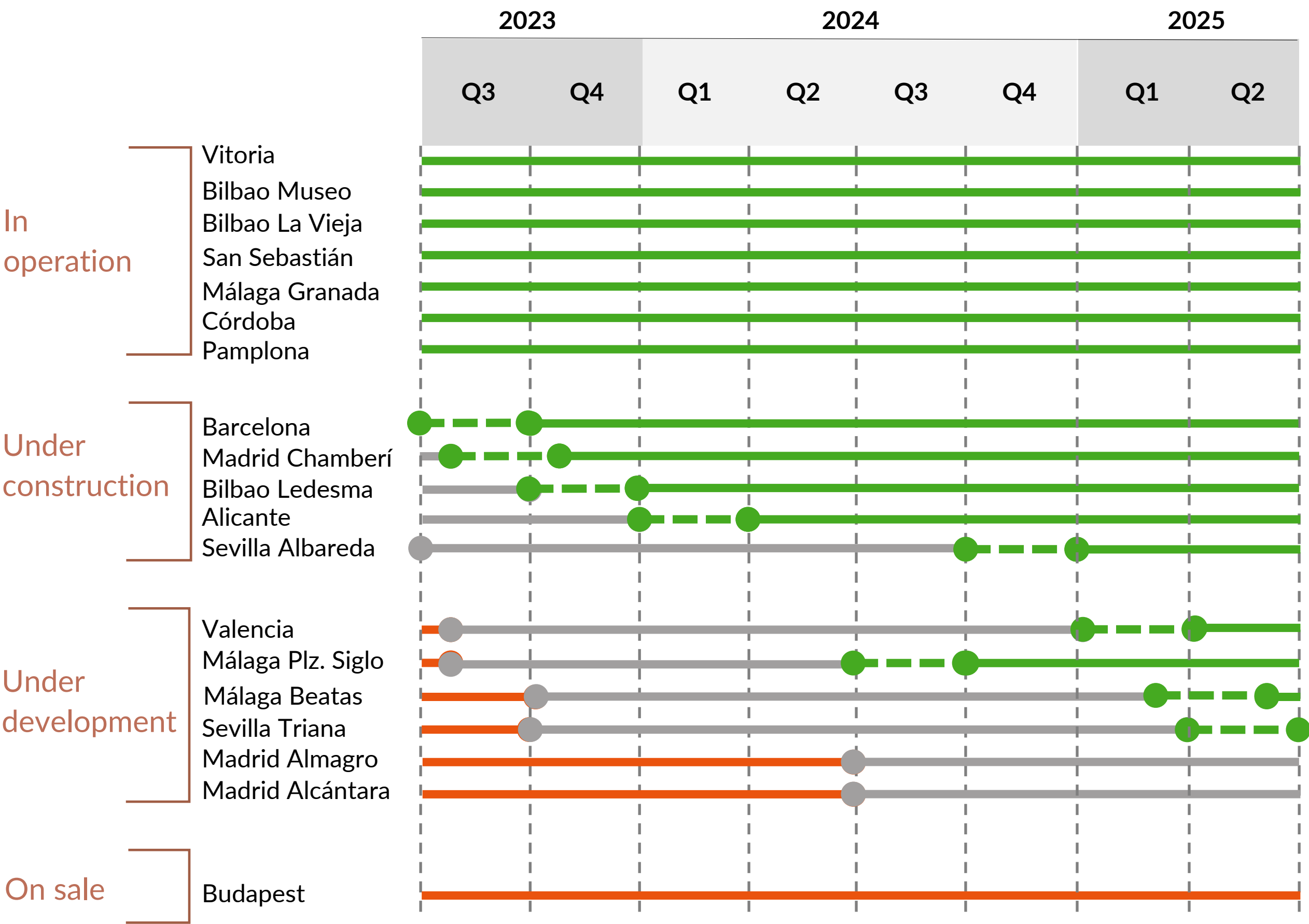
Construction
license
granted

(1) Expected opening date
(2) Equivalent to c.1,105 apartments and c.51 hostel rooms with c.270 beds
(3) 31st December 2022 data, excluding the Madrid Matilde Landa asset disinvested in May, 2023
(4) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is a system for assessing the environmental performance of buildings. BREEAM assesses both the sustainability of the building at the design stage (eligible for an interim certificate) and once in operation (eligible for a final certificate)
(5) Weighted average based on the number of apartments of each asset

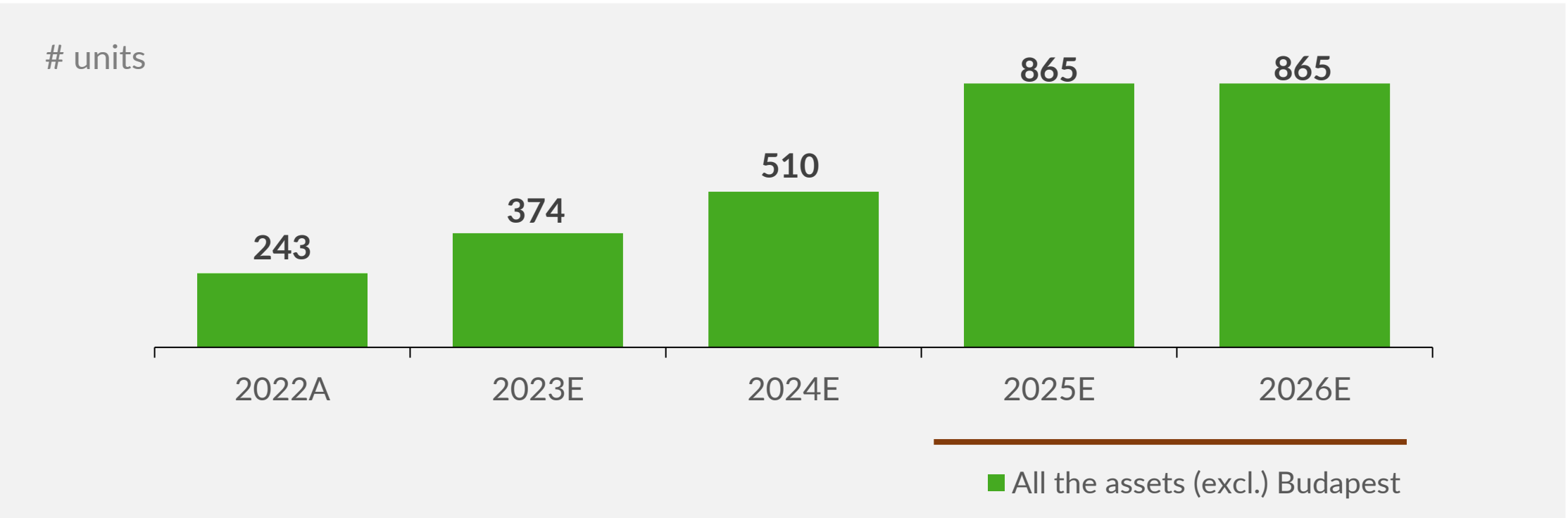
Summary of the portfolio

Includes the acquisition in Madrid Alcántara (Urban Plan modification scenario)

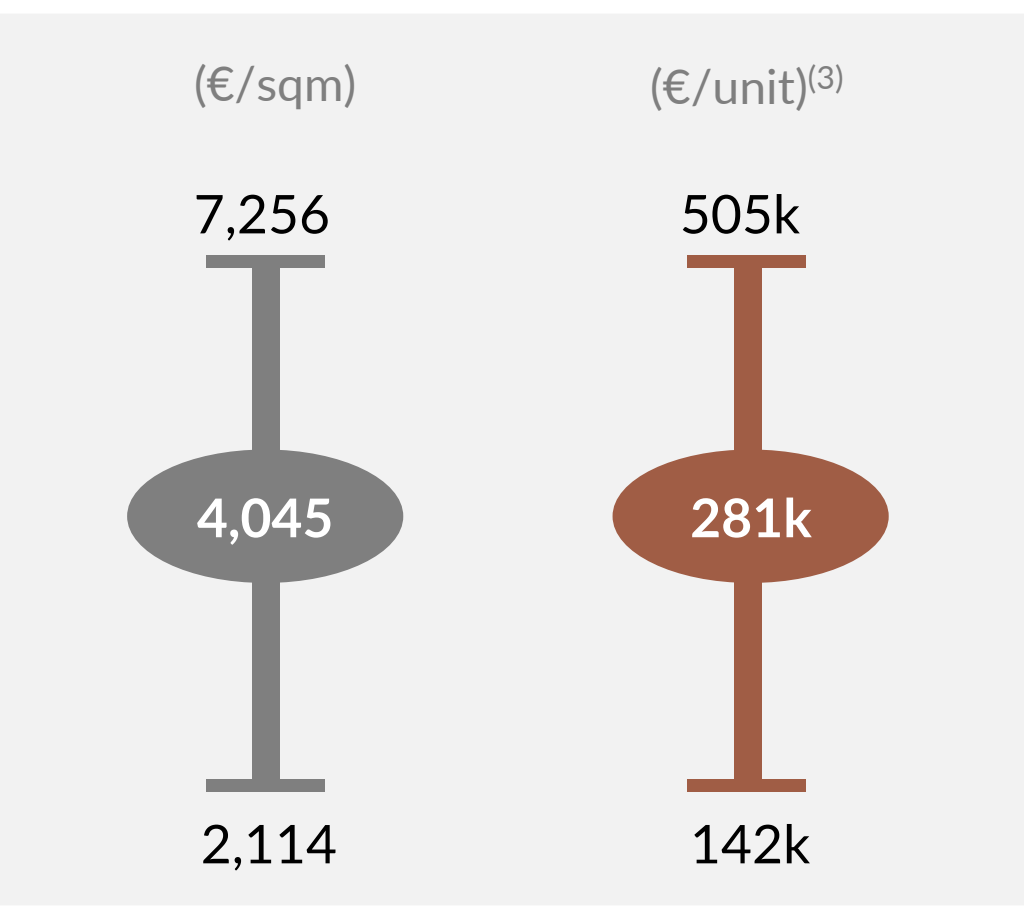
Assets development status



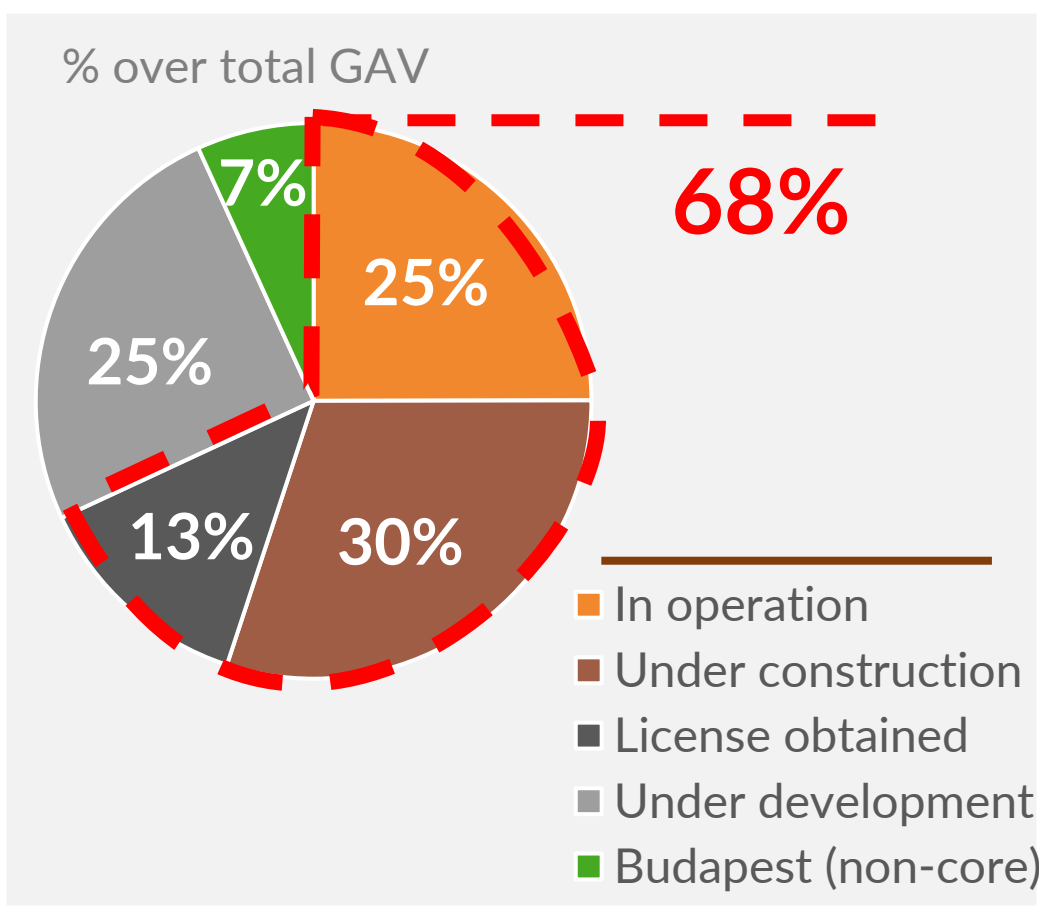
Evolution of the units in operation⁽¹⁾



Average portfolio investment^(1,2)



GAV breakdown based on asset status⁽¹⁾



>500 units in operation by 2024 and average portfolio investment of 4,045 euros/sqm, and 281 thousand euros/unit. c68% of the value of the portfolio already in operation, under construction or with a construction license already obtained

ADRs increases registered in Q1 2023 compared to Q1 2022, and 70%-90% occupancy rates reached, despite the low seasonality

	Apartments		Hostels
	Short stays	Mid-stays	
Average ADR⁽¹⁾ Q1 2023	€70-95 (+c.6% vs. Q1 2022)	€30-40 (+c.7% vs. Q1 2022)	€17-20 (+c.23% vs. Q1 2022)
Average occupancy rate Q1 2023	70%-90% (+c.7pp vs. Q1 2022)		45%-55% (+c.5pp vs. Q1 2022)
Average GOP margin⁽²⁾ Q1 2023	25%-55% (+c.9pp vs. Q1 2022)		2%-5% (Var. vs. Q1 2022 n.a.)

Commentary

Apartments:

- Short stays: +c.15%-20% increases in ADRs in all assets; lower increase in Vitoria, which reduces the average growth vs. Q1 2022 due to the weight in number of units
- Mid-stays: +c.7% ADR increases vs. Q1 2022
- Occupancy levels ranging between 70%-90%, despite the low seasonality of the period
- 25%-55% operating margins, +c.9pp higher than the same period of 2022

Hostels⁽³⁾:

- +c.23% ADR increase vs. Q1 2022
- c.48% occupancy levels reached
- Hostels operating margins remain close to 0 due to the low activity during Q1 2023

Q1 2023 financial results – Key metrics

Q1 2023 vs. Q1 2022⁽¹⁾

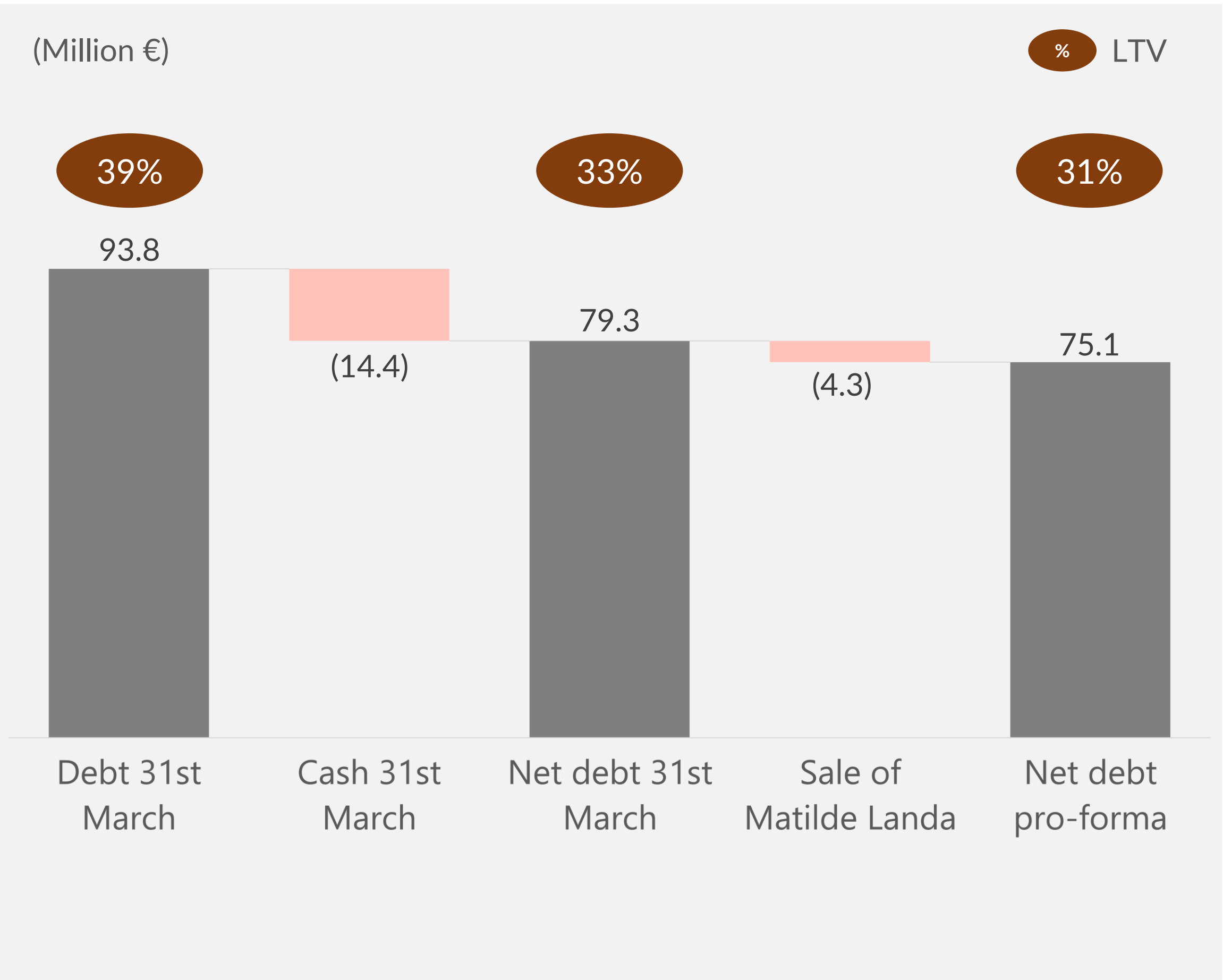
	Unit	Q1 2023	Q1 2022	Var. vs. Q1 2022	Var. LfL vs. Q1 2022
% of the portfolio generating rents	%	25%	19%		
Accommodation rental income	€'000	471	454	+4%	+21% ⁽²⁾
Other rental income	€'000	486	383	+27%	+1%
Total rental income	€'000	956	836	+14%	+10%
EBITDA	€'000	350	308	+14%	
% EBITDA margin	%	37%	37%	0pp	
Refurbishment Capex	€'000	4,135	2,458	+68%	
LTV (over gross debt)	%	39%	36%	+3pp	
LTV (over net debt)	%	33%	25%	+8pp	

Commentary

- **Revenue:** +14% revenue increase vs. Q1 2022, thanks to the contribution of other rental income and to the effect of inflation on fixed income
 - **Accommodation rental income:** +21% LfL increase, thanks to the strong improvement in contribution to rents. Income reported increase (+4%) has been affected in the comparison by the temporary activity carried out during Q1 2022 in Madrid Chamberi and Ronda Barcelona before the start of refurbishment works
 - **Other rental income:** +1% LfL increase – growth due to inflation, affected by the termination of the office contracts in Valencia. A +27% growth is reported due to the contribution of Madrid Alcántara asset in 2023, acquired at the end of 2022
- **EBITDA:** +14% vs. Q1 2022, thanks to higher revenue contribution
 - The increase in expenses (+c.€80k) with respect to Q1 2022 is mainly due to the increase in the management fee derived from the capital increase

Debt position as of March 31st, 2023

Debt position as of March 31st, 2023

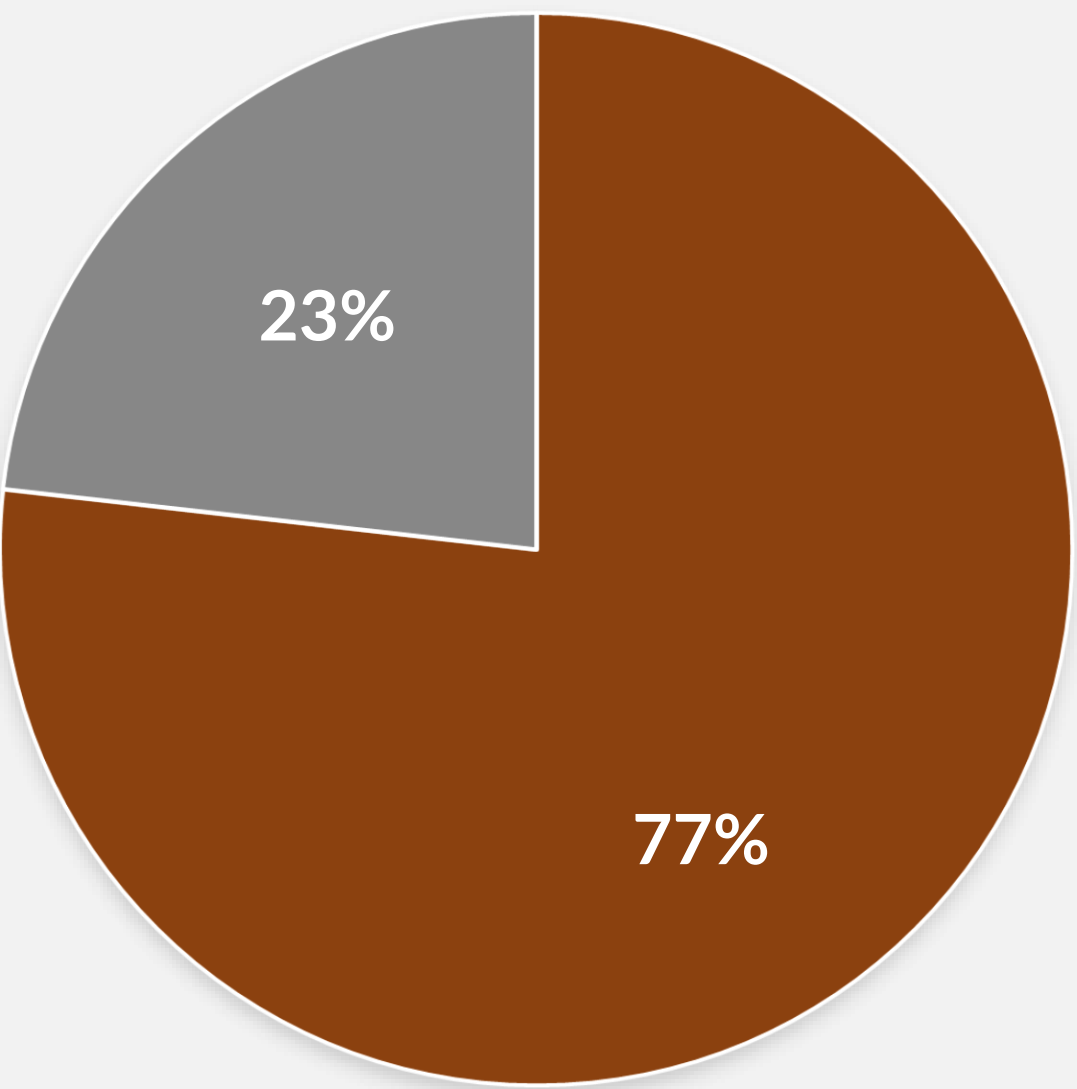


Cost of debt⁽¹⁾

Average cost of debt: **3.1%**⁽¹⁾
(Assumes a 12M Euribor cost of 4.05%, and 3M Euribor of 3.55%)

Net present value of debt: **€13.6m**^(1,2)

Fixed
Variable



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