

A BME GROWTH

Madrid, 23 de octubre 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

Se comunica que la Sociedad, tras publicar hoy los resultados correspondientes al primer semestre de 2023, ha programado una presentación virtual el jueves día **26 de octubre a las 17.30h CET** con objeto de presentar y comentar los mismos.

Todos los interesados pueden acceder a la conferencia vía el siguiente enlace de zoom webinars, o a través de los teléfonos indicados a continuación:

Zoom webinars: <https://zoom.us/j/93260747695>

Teléfono de acceso:

España: +34 917 873 431 o +34 84 368 5025

Estados Unidos: +1 646 558 8656 o +1 646 931 3860

Reino Unido: +44 208 080 6591 o +44 208 080 6592

ID de seminario web: 932 6074 7695

Durante la misma, se hará uso de documentación de apoyo que se adjunta a continuación, y que también se publicará en la página web de la Sociedad ([link](#)).

Para cualquier cuestión, pueden ponerse en contacto con nosotros a través del siguiente email de contacto (inversor.socimi@alliron.com).

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.

D. Ander Michelena Llorente

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

TO BME GROWTH

Madrid, 23rd October 2023

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

Other Relevant Information

The Company, following today’s publication of the financial results corresponding to the first half of 2023, will host a virtual presentation on **Thursday, 26th of October at 17.30h CET** in order to present and comment the reported results.

All interested parties are invited to follow the conference via the zoom webinars link below, or via the telephone numbers listed below:

Zoom webinars: <https://zoom.us/j/93260747695>

Phone numbers:

Spain: +34 917 873 431 o +34 84 368 5025

United States: +1 646 558 8656 o +1 646 931 3860

UK: +44 208 080 6591 o +44 208 080 6592

Webinar ID: 932 6074 7695

Supporting materials to be used during the conference are attached at the end of this communication, and will also be published at the Company’s website ([link](#)).

In case of any inquiries, please do not hesitate to contact us on the following email address (inversor.socimi@alliron.com).

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.

D. Ander Michelena Llorente

Secretary of the Board of Directors of ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.



ALL IRON

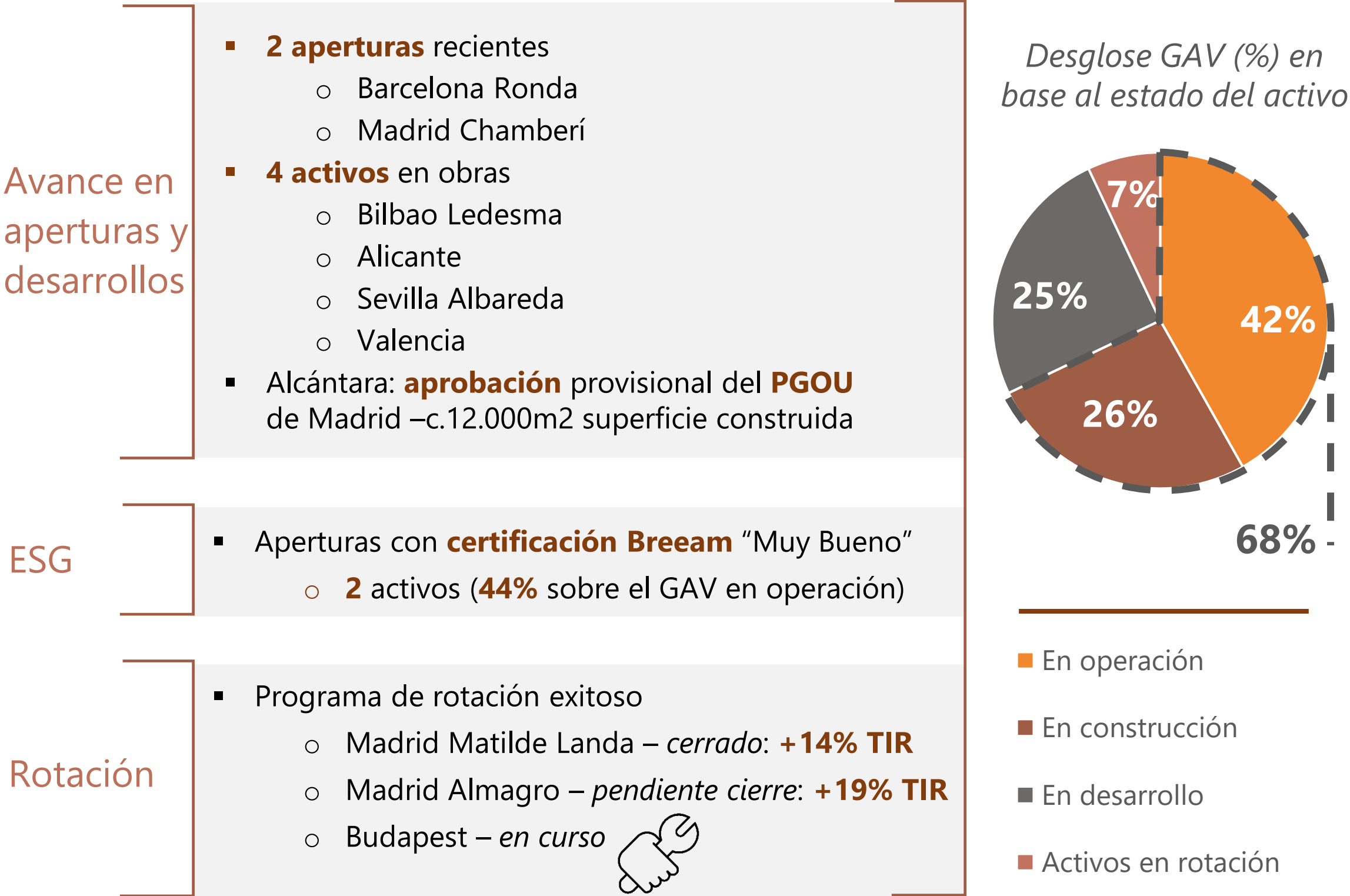
R E I S O C I M I

Presentación de resultados S1 2023
All Iron RE I Socimi

Octubre de 2023

Principales hitos del primer semestre de 2023

Seguimos avanzando en la puesta en carga de la cartera...



...mientras los activos en operación mejoran los resultados en un c.20%



c.€253m GAV (+4⁽⁵⁾% vs. Dic. 2022)

12,9€/acción NAV (+5% vs. Dic. 2022)

(1) Like for Like (LfL)
(2) Incluye únicamente apartamentos (excluye hostels)
(3) FFO excluyendo gastos extraordinarios y venta de activos
(4) Apartamentos corta estancia
(5) Incremento sobre GAV tras inversiones de €7m (€244m)

All Iron RE I Socimi hoy

**19
propiedades**



**c.1.156⁽¹⁾
unidades**



**c.€253m⁽²⁾
GAV**



**€171m⁽²⁾ NAV
€12,9 NAV/acción**



Índice

01 | Evolución del sector

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

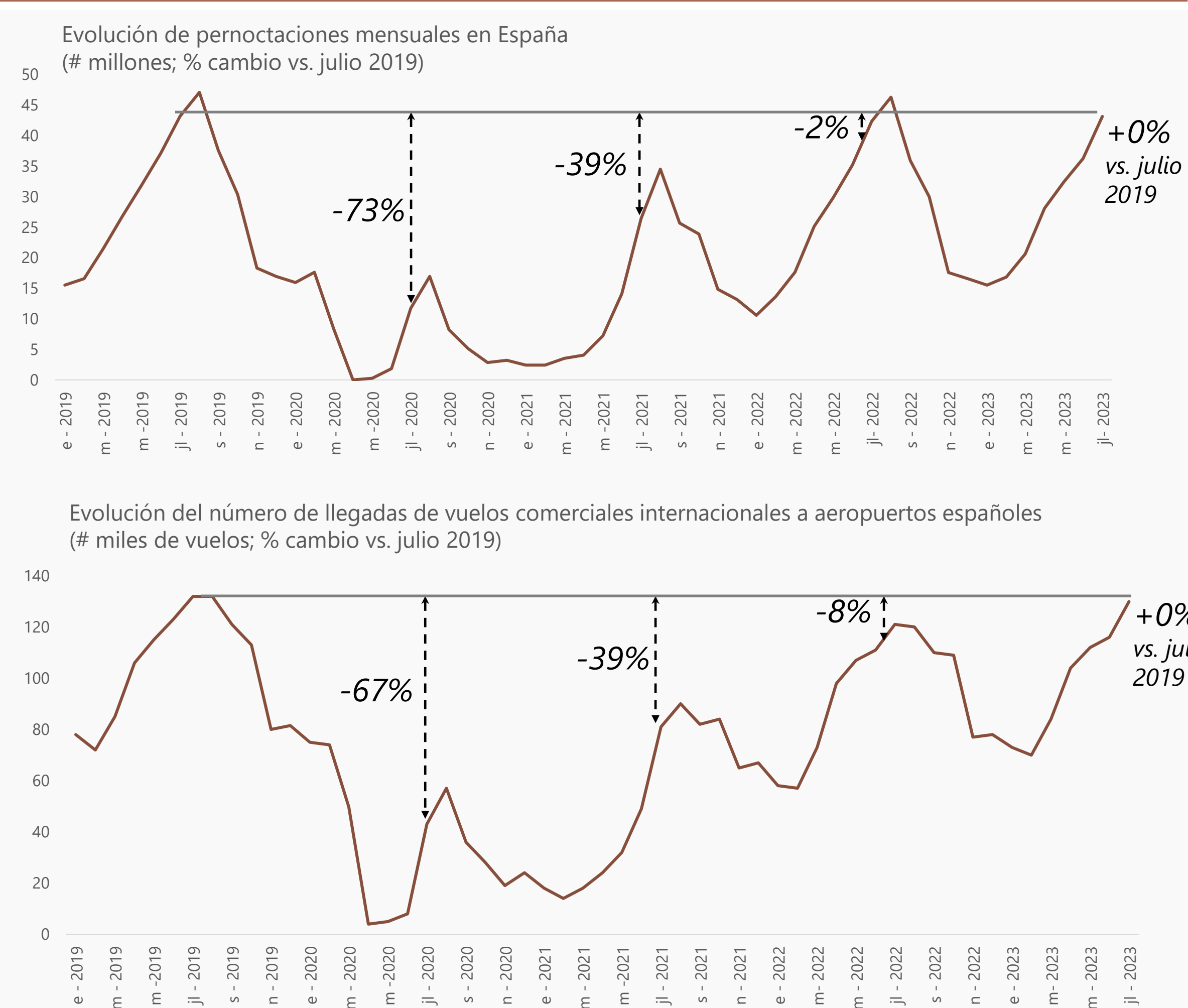
03 | Rendimiento financiero correspondiente al S1 2023

Evolución del sector

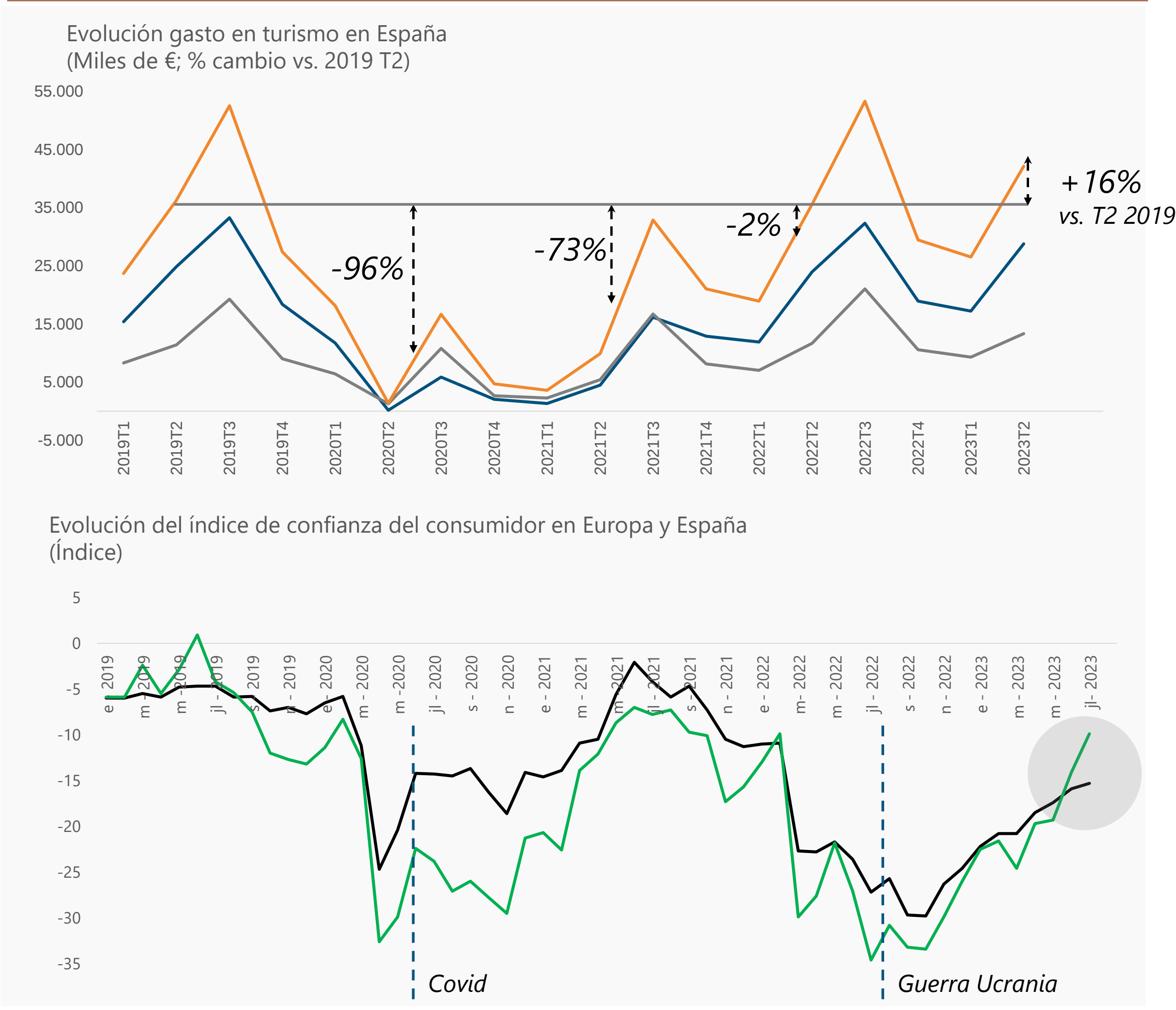


El turismo continúa fuerte en España tanto a nivel doméstico como internacional, y el consumo sigue repuntando

Se recupera la actividad doméstica e internacional...

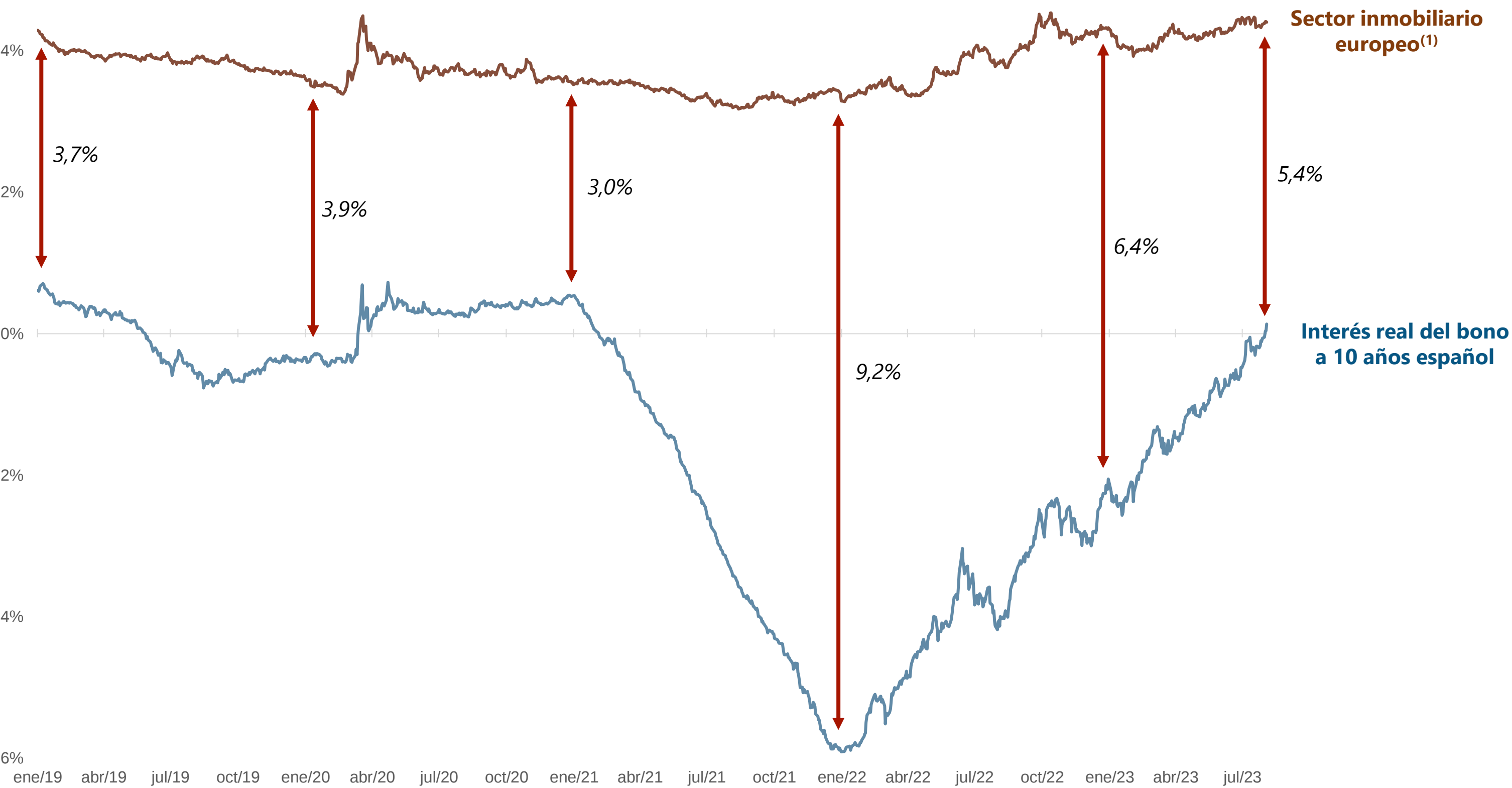


...y el consumo se está beneficiando de vientos de cola

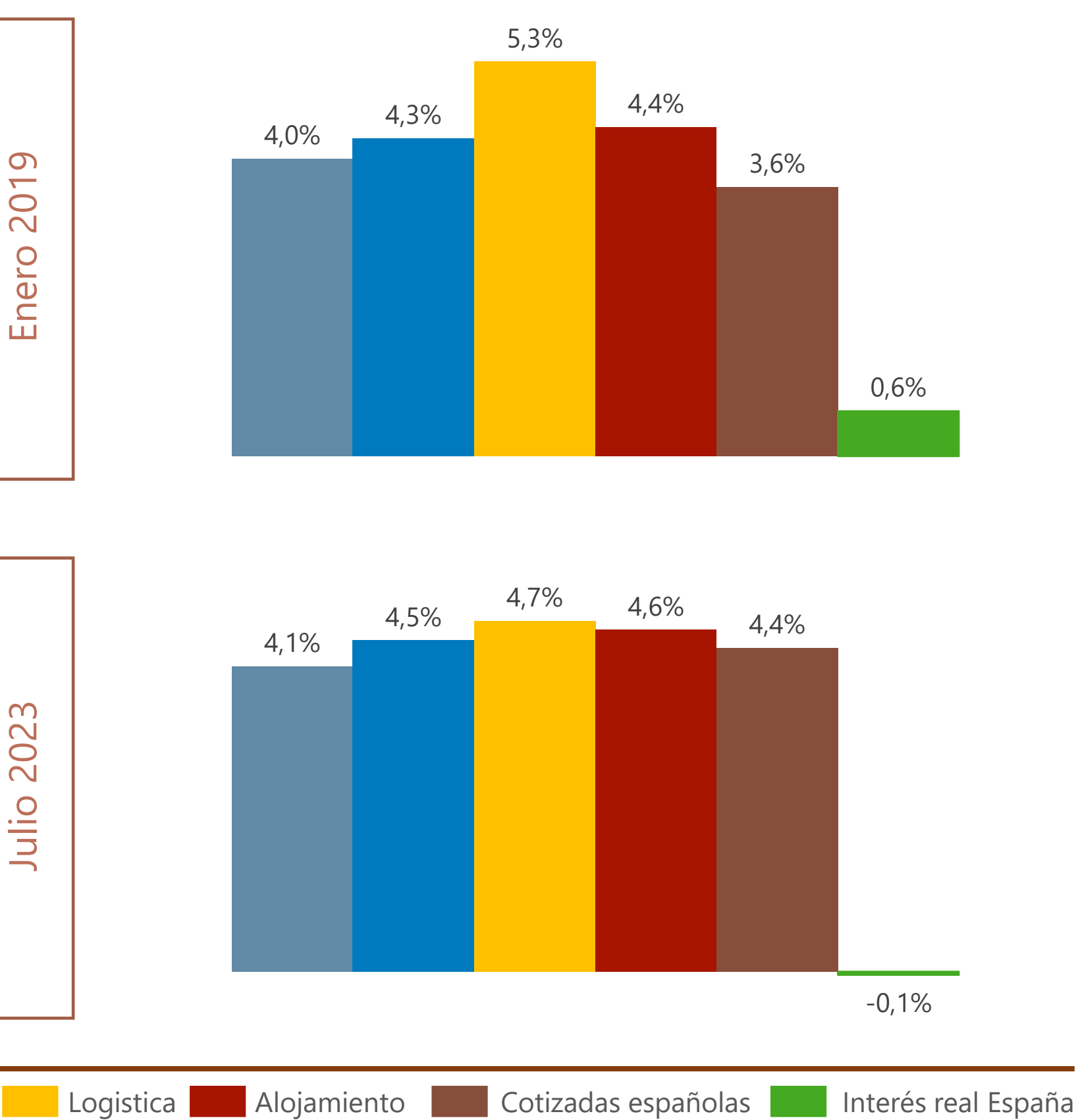


La rentabilidad implícita del sector inmobiliario se ha mantenido constante a pesar de la caída del tipo de interés real

Evolución del EBITDA/EV del sector inmobiliario⁽¹⁾ vs interés real del bono soberano España



Tasa de rentabilidad por sector



La capacidad del sector inmobiliario para trasladar la inflación a las rentas y el incremento del diferencial respecto al bono soberano definirá el atractivo de la valoración del sector



Actualización de la cartera de All Iron RE I Socimi

La cartera de activos en detalle



c.1.156^(2,3)
unidades



19⁽³⁾
inmuebles



c.€253m⁽³⁾
GAV



c.99.730m²⁽³⁾
superf. construida



c.1,7⁽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.
Barcelona	1	2.770	38 apart.	Retail 320m2	link	
Madrid	1	3.894	48 apart.	Retail c.560m2	link	

Activos en construcción

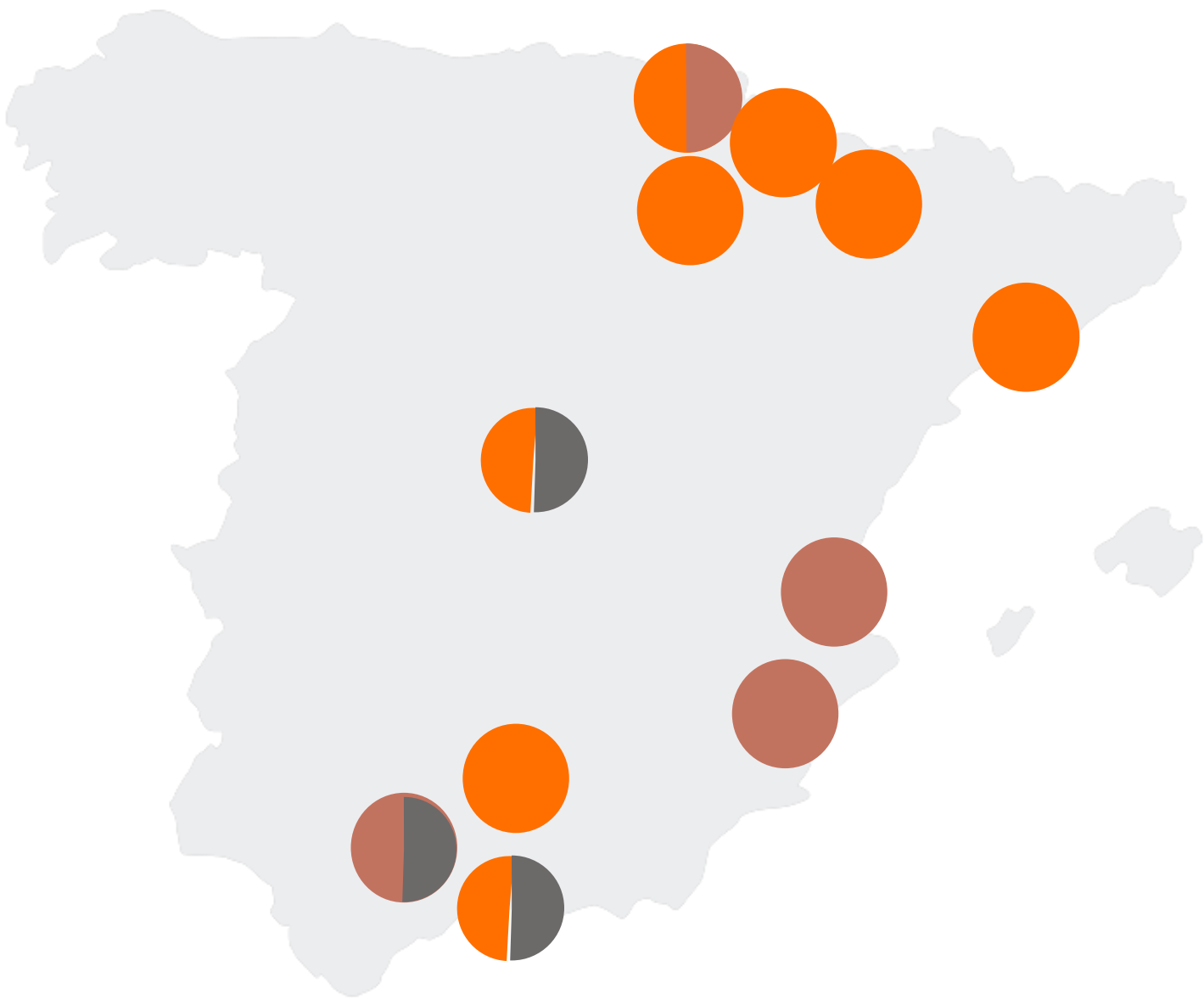
Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura (1)	Certif. BREEAM
Bilbao	1	2.000	45 apart.	-	link	2024	
Alicante	1	3.650	66 apart.	-	link	2025	
Sevilla	1	3.758	47 apart.	Parking y área F&B	link	2024	
Valencia	1	13.680	144 apart.	Retail c.1.000m2/ofic. c.2.000m2	link	2025	

Activos en desarrollo

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

Activos en venta

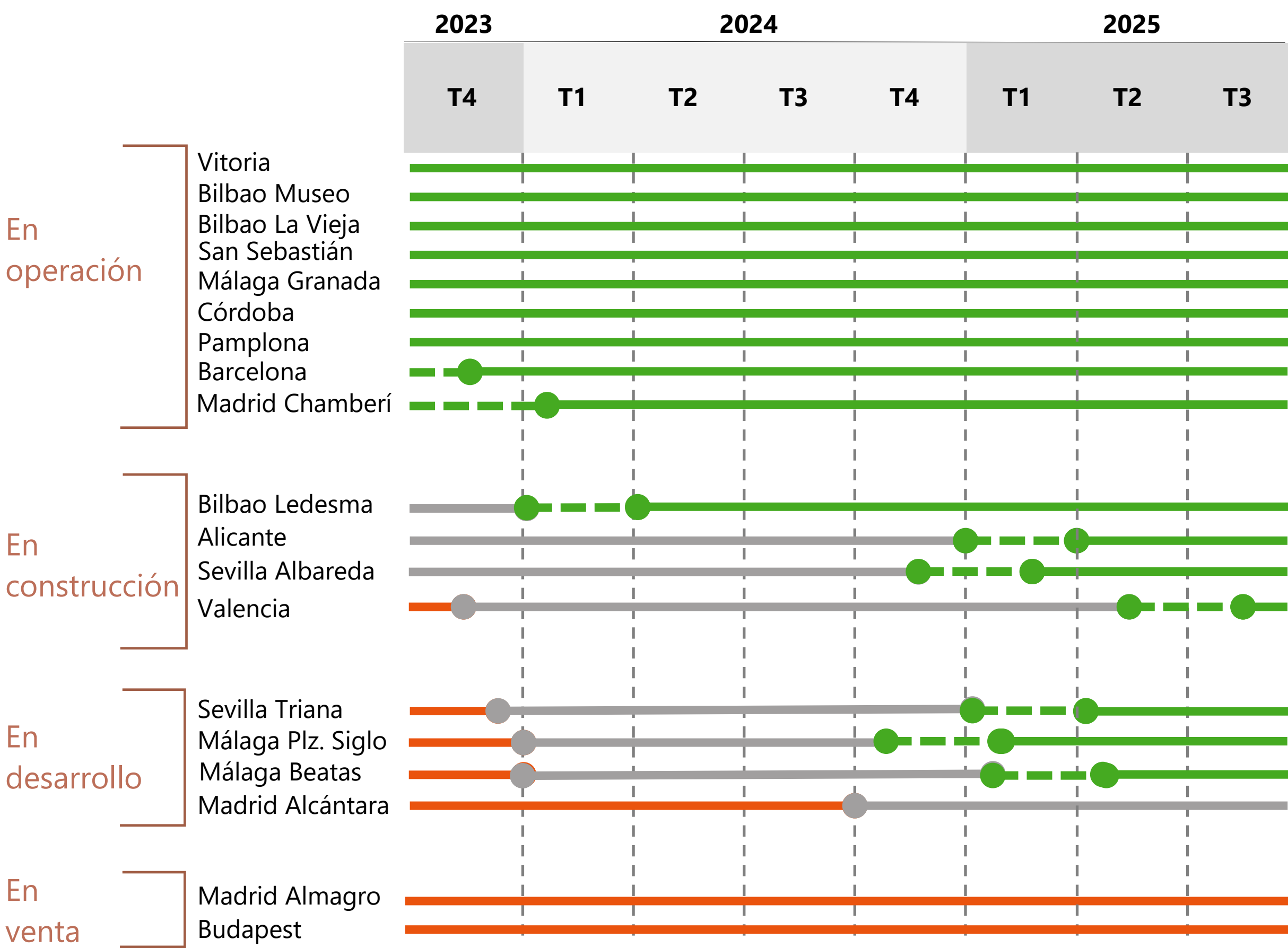
● En operación ● En construcción ● En desarrollo



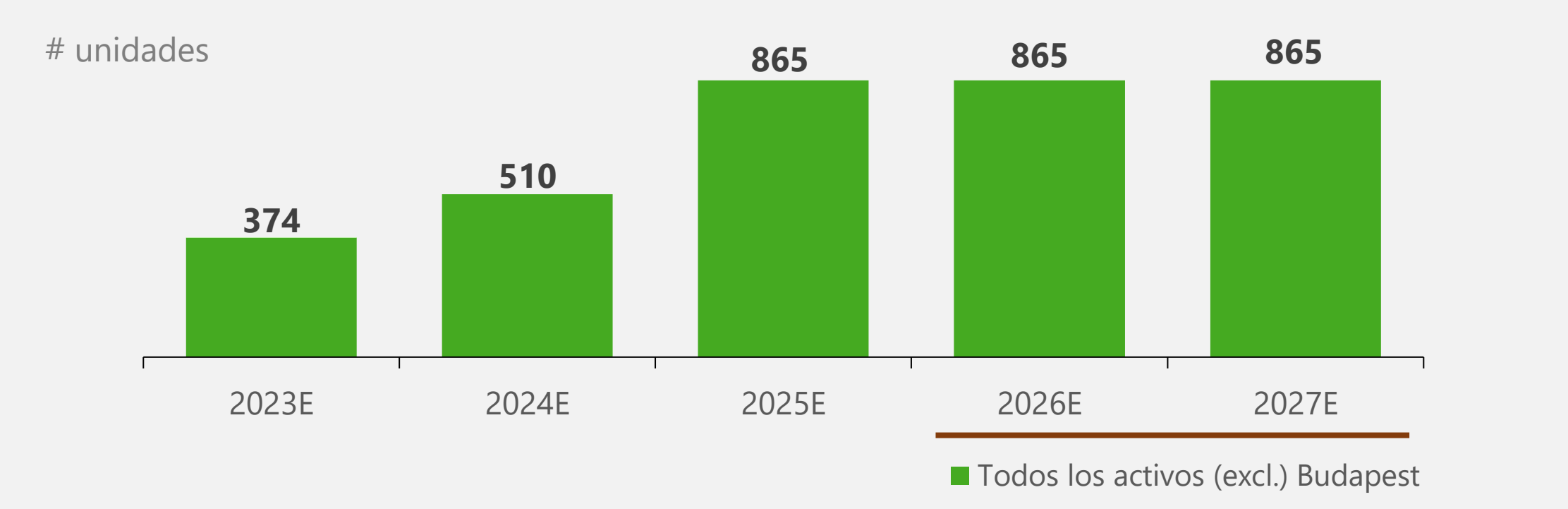
(1) Fecha esperada de apertura
(2) Equivalente a c.1.105 apartamentos y c.51 habitaciones de *hostel* con c.270 camas; incluye el activo en arras de Madrid Almagro (17 apartamentos)
(3) Dato a 30 de junio de 2023
(4) BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) es un sistema 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

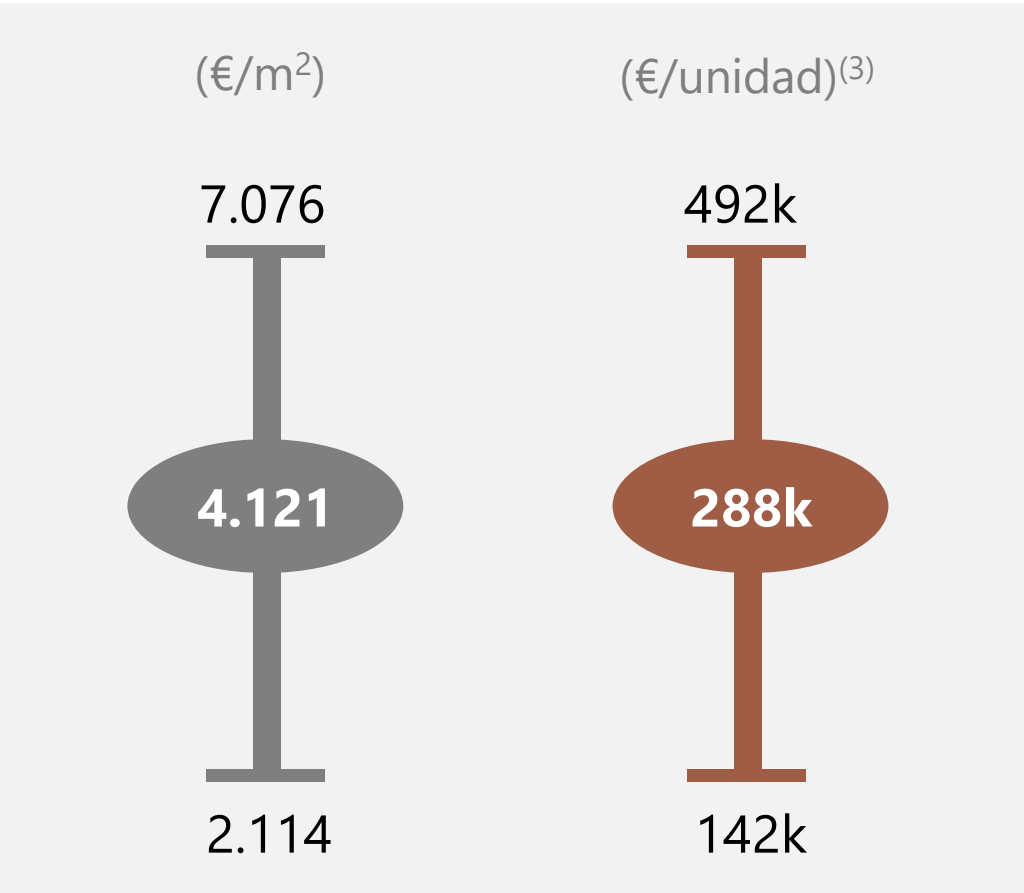
Estado de desarrollo de los activos



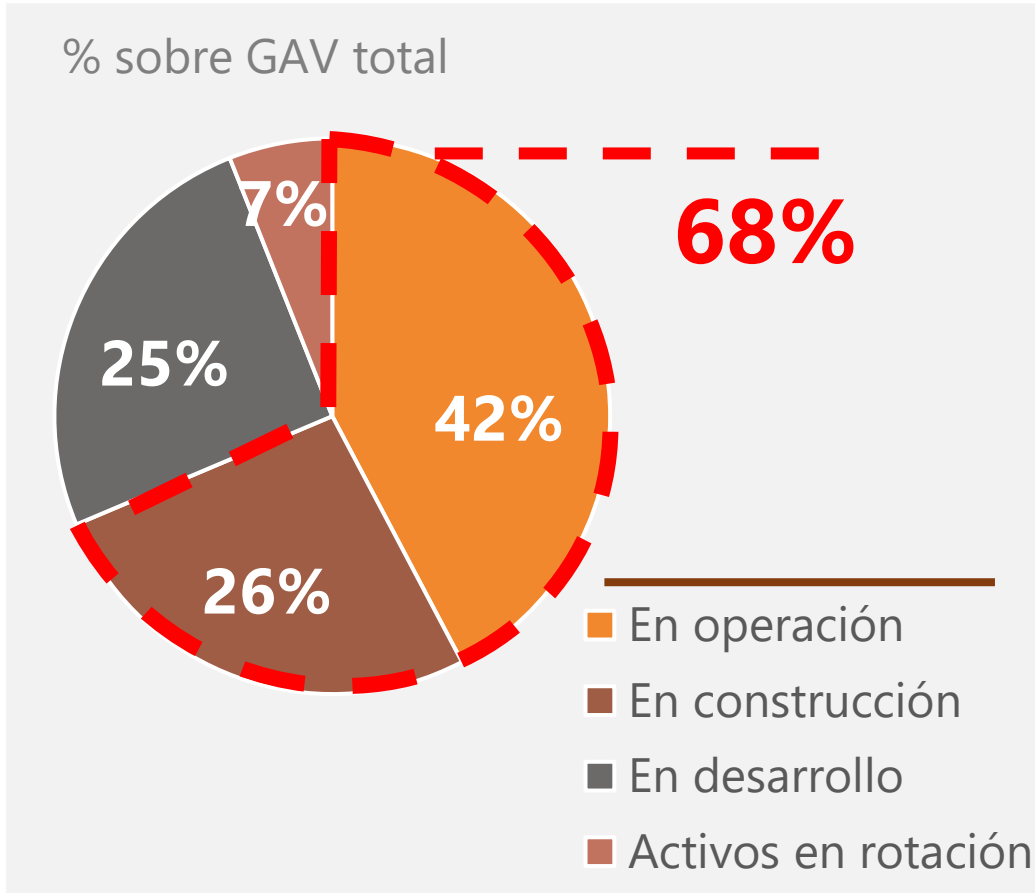
Evolución de la unidades operativas⁽¹⁾



Inversión media de la cartera^(1,2)



Desglose GAV en base a estado activo⁽¹⁾



>800 unidades en operación para 2025 e inversión media de la cartera de 4.121 euros/m², y 288 mil euros/unidad. c68% del valor de la cartera ya en explotación o en construcción

(1) Incluye el activo adquirido en Madrid calle Alcántara en octubre de 2022. Asume el escenario de aprobación del PGOU de Madrid; Incluye Madrid Almagro, activo en venta
(2) Excluye Budapest
(3) Excluye otros negocios

Rotación selectiva de activos – venta del inmueble de Matilde Landa 22 en 2023 por €4,25m

Principales datos de la venta

Precio de venta	€4,25m
Prima sobre GAV	+0,2% ⁽¹⁾
Plusvalía	€c.852k ⁽²⁾
TIR ⁽³⁾	c.14%

Activo y racional de la operación

Activo



- 20 apartamentos
- 1.934 m²
- 29 plazas de parking
- Arrendamiento de azotea (antenas)

Inversion
All Iron

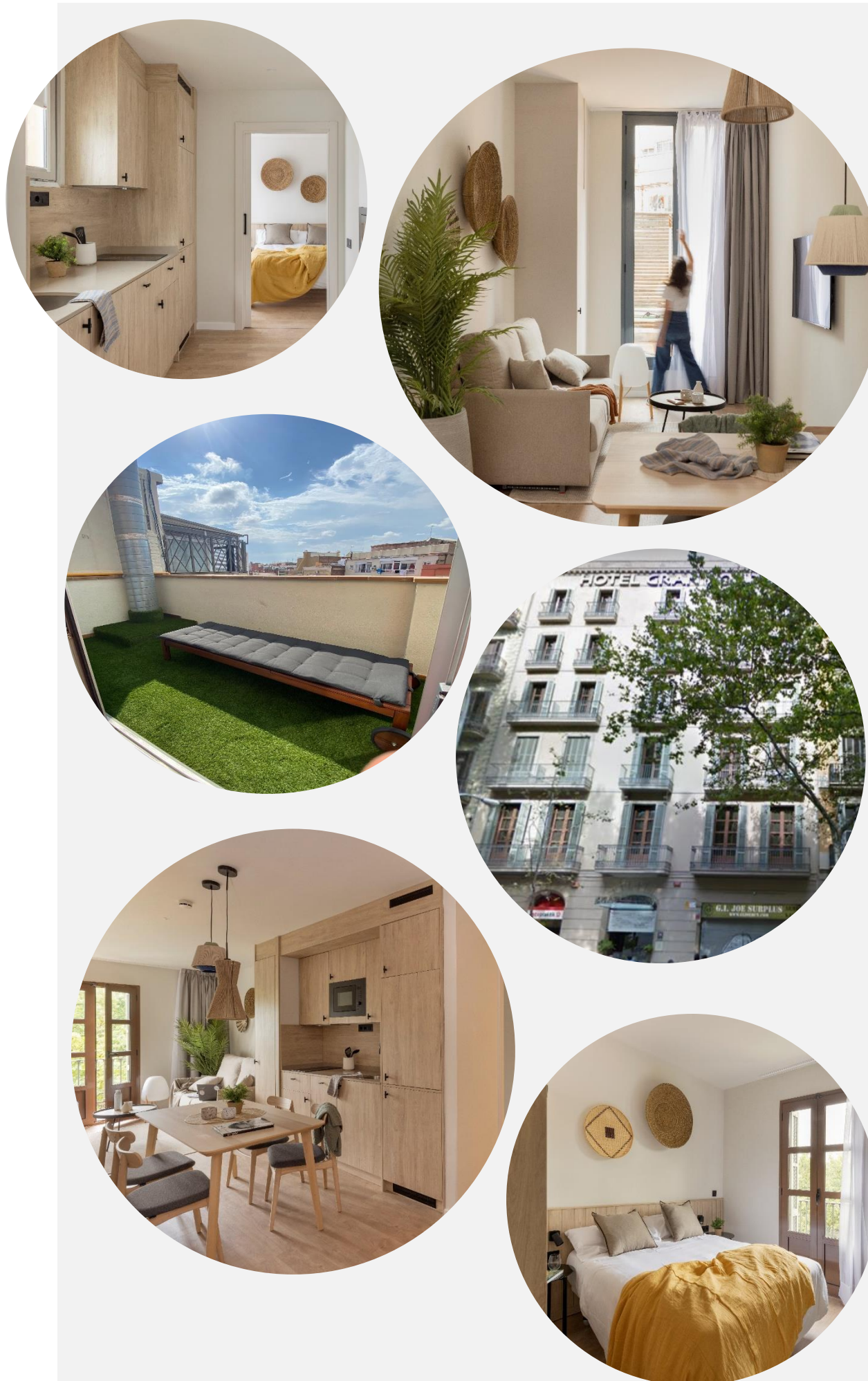
- Compra en marzo de 2018 por €3,3m
- Financiación de €2m al tipo 2,25% fijo
- Fondos propios invertidos por valor de €1,3m

Racional

- Rotación selectiva de los activos para validar la valoración y consolidación de la creación de valor
- Activo maduro tras completar el periodo de *value-add*
- Rentabilidad atractiva y plusvalía que se distribuirá entre los accionistas en 2024

Puesta en marcha de dos inmuebles en el tercer trimestre de 2023 – Barcelona Ronda y Madrid Chamberí

Barcelona Ronda



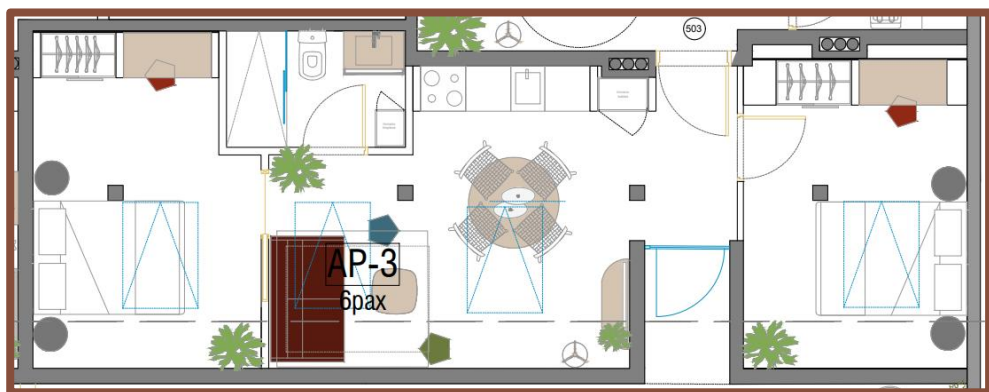
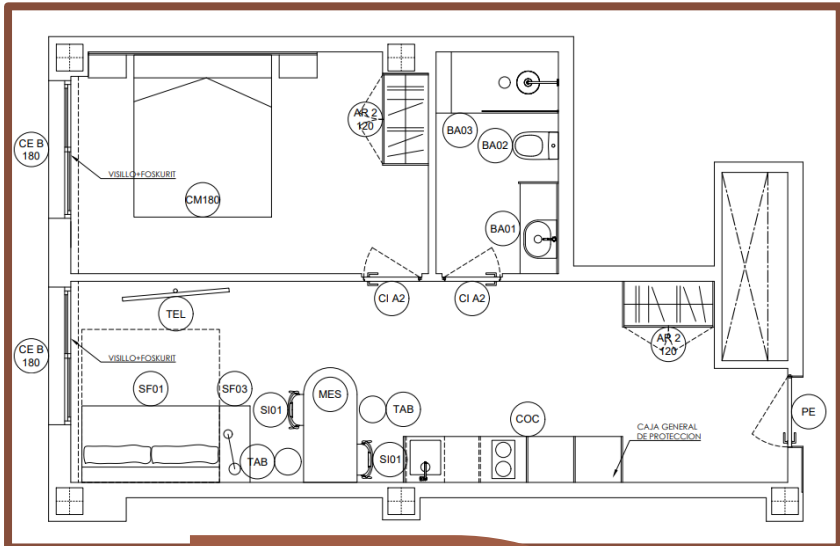
- **Superficie:** 2.770m² construidos
- **Distribución:** PB + 6 plantas + sótano
- **Detalles del activo:** 38 apartamentos, destinados a corta y media estancia
 - **17** estudios
 - **16** apartamentos de 1 dormitorio
 - **5** apartamentos de 2 dormitorios
 - Capacidad para **114** personas
- **Otros servicios:** zona de retail de 320m²
- **Otros datos del activo:**
 - Activo estratégico situado a 5 minutos de Plaza Cataluña y Las Ramblas
 - Algunos apartamentos cuentan con terraza privada
 - Azotea disponible con servicio de F&B

Madrid Chamberí



- **Superficie:** c.3.894m² construidos
- **Distribución:** PB + 8 plantas + 2 sótanos
- **Detalles del activo:** 48 apartamentos, destinados a corta y media estancia
 - **17** estudios
 - **23** apartamentos de 1 dormitorio
 - **8** apartamentos de 2 dormitorios
 - Capacidad para **174** personas
- **Otros servicios:** zona de retail de 560m²
- **Otros datos del activo:**
 - Arrendada sala de fiestas en sótano -1

Obras en curso en cuatro activos ubicados en Bilbao, Alicante, Sevilla y Valencia

		Bilbao	Alicante	Sevilla	Valencia	
	Detalles del activo	Ubicación	Calle Ledesma 5, Bilbao	Calle Gerona 2, Alicante	Calle Albareda 18, Sevilla	Avenida de l'Oest, 48, Valencia
		Superficie	c.2.000m²	c.3.930m²	c.3.758m²	c.13.680m²
		Distribución	PB + 5 plantas	PB + entreplanta + planta principal + 6 plantas + 2 áticos + cubierta accesible	PB + 3 plantas + cubierta accesible	Sótano + PB + 12 plantas+ cubierta accesible
	Detalles del proyecto	Objetivo	45 apartamentos destinados a corta y media estancia	66 apartamentos destinados a corta y media estancia	47 apartamentos destinados a corta y media estancia	144 apartamentos destinados a corta y media estancia
		Empresa constructora	IYCSA	UGALDE VALERA	VDR	Pendiente
	Calendario	Fecha estimada apertura	T1 2024	T1 2025	T4 2024	T2 2025
	Infografías y planta tipo					
		 	 	 	 	

Fuerte demanda con incrementos en ADRs y tasas de ocupación cercanas al 90% de media

	Apartamentos		Hostels
	Corta estancia	Media estancia	
ADR ⁽¹⁾ medio S1 2023	c.€87 (+c.5% LfL vs. S1 2022)	c.€31 (+c.9% LfL vs. S1 2022)	c.€23 (+c.22% LfL vs. S1 2022)
Ocupación media S1 2023	c.87% (+c.6pp LfL vs. S1 2022)		c.63% (+c.2pp LfL vs. S1 2022)
Margen GOP ⁽²⁾ medio S1 2023	c.55% (+c.5pp LfL margen GOP vs. S1 2022) (+28% LfL GOP vs. S1 2022)		c.26% (+c.2pp LfL vs. S1 2022) (+28% LfL GOP)

Comentario

Apartamentos:

- Destinados a la corta estancia: incrementos en ADRs de +c.5% vs. S1 2022
- Destinados a la media estancia: incrementos en ADRs de +c.9% vs. S1 2022
- Ocupaciones en torno al 87% reflejo de las buenas dinámicas de consumo registradas durante el año
- Márgenes operativos de c.55%, +c.5pp superiores a S1 2022

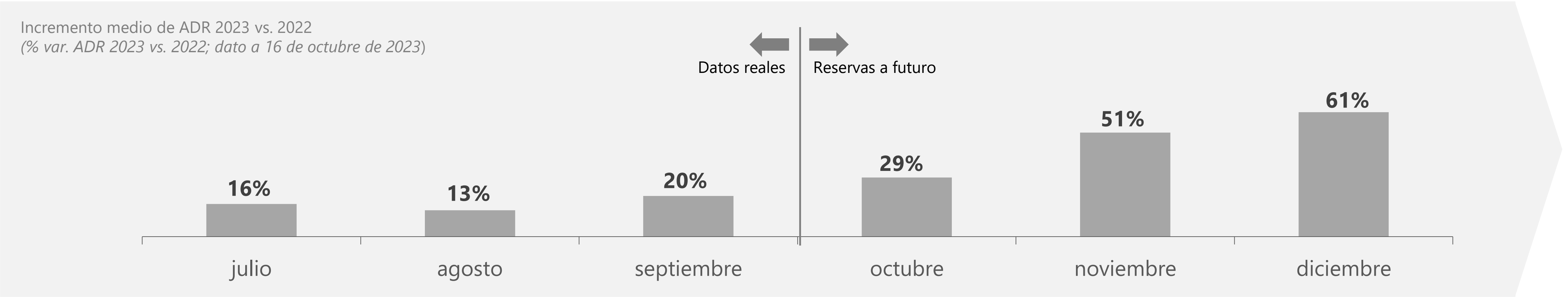
Hostels:

- Incrementos en ADRs de +c.22% vs. S1 2022
- Ocupaciones en torno al c.63%
- Márgenes operativos de c.26%, +c.2pp superiores a S1 2022

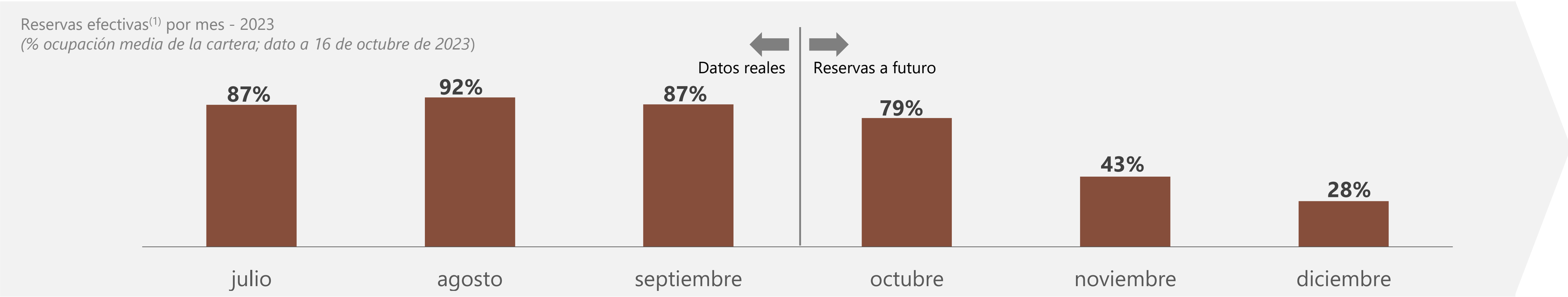
Fuente: Libere
Nota: Los incrementos medios con respecto a S1 2022 se han calculado como el incremento ponderado en base al número de apartamentos de cada activo
(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)
(2) Gross Operating Profit

La actividad se mantiene fuerte para el final del año 2023, con incrementos en precios y altos niveles de reservas ya efectivas para los próximos meses

Se han registrado fuertes incrementos de ADRs con respecto a 2022 en los próximos meses...



...y la cartera registra ya altas ocupaciones en el corto plazo, con un 79% de los apartamentos ya reservados para el mes de octubre



(1) Asume la renovación automática de los contratos mensuales de media estancia, tanto en Vitoria como en Pamplona

Rendimiento financiero correspondiente al S1 2023



Resultado financiero durante S1 2023 – principales métricas

Tabla comparativa IFRS (pre-amortización) S1 2023 vs. S1 2022⁽¹⁾

	Unidad	S1 2023	S1 2022	Var. vs. S1 2022
% de la cartera generando rentas (post-carencias)	%	24%	20%	+4pp
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	1.231	1.040	+18%
Ingresos por otras rentas	€'000	902	752	+20%
Total ingresos	€'000	2.133	1.794	+19%
EBITDA	€'000	797	648	+23%
% Margen EBITDA	%	37%	36%	+1pp
Beneficio neto pre-revalorizaciones (IFRS)	€'000	342	335	+2%
Beneficio neto reportado (IFRS)	€'000	6.908	6.801	+2%
BPA (beneficio neto/acción)	€	0,52	0,51	+2%
FFO (excl. extraordinarios y venta de activos)	€'000	437	443	(1%)
FFO/acción	€	0,03	0,03	(1%)

	Unidad	S1 2023	Dic. 2022	
GAV	€'000	252.630	240.800	+5%
NAV/acción	€/acción	12,9	12,3	+5%
LTV (sobre deuda bruta)	%	37%	29%	+8pp
LTV (sobre deuda neta)	%	33%	22%	+11pp

Comentario

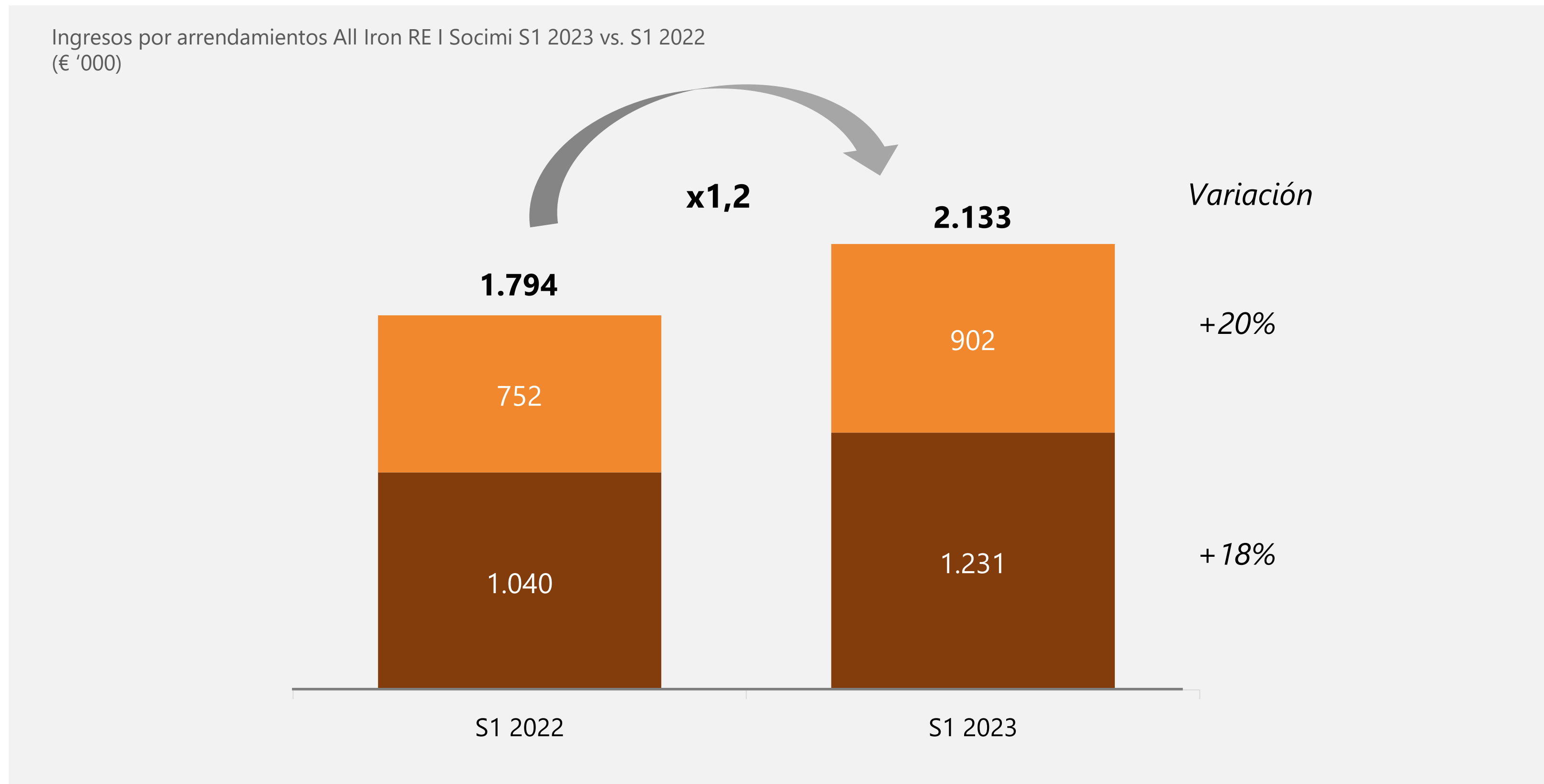
- **Ingresos:** Incremento de ingresos de +19% vs. S1 2022, gracias a la mejora en la operativa de los activos de alojamiento
 - En el S1, dada la estacionalidad, hay escasa contribución de la renta variable
- **EBITDA:** Los gastos operativos y centrales han crecido a un menor ritmo que los ingresos, absorbiendo el impacto de la mayor comisión de gestión resultado de la ampliación de capital realizada en 2022
- **El beneficio neto pre-revalorizaciones** no tiene en cuenta el impacto positivo de la plusvalía por la venta de Matilde Landa
- Incremento del **GAV** de **+5%** vs. Dic. 2022
- **€12,9 NAV/acción**
- **Endeudamiento - LTV** bruto del 37%, y neto del 33%

Con sólo un c.24%⁽²⁾ de la cartera contribuyendo a rentas de alojamiento, la compañía ha generado un beneficio neto pre-revalorizaciones de €342k

(1) Cuentas consolidadas en base a IFRS (excluye amortización)
(2) Incluye la contribución del activo de Matilde Landa, vendido el 23/05/2023

Los ingresos por arrendamiento de la compañía se han multiplicado x1,2 con respecto a S1 2022

Incremento de las rentas de All Iron RE I Socimi – S1 2023 vs. S1 2022

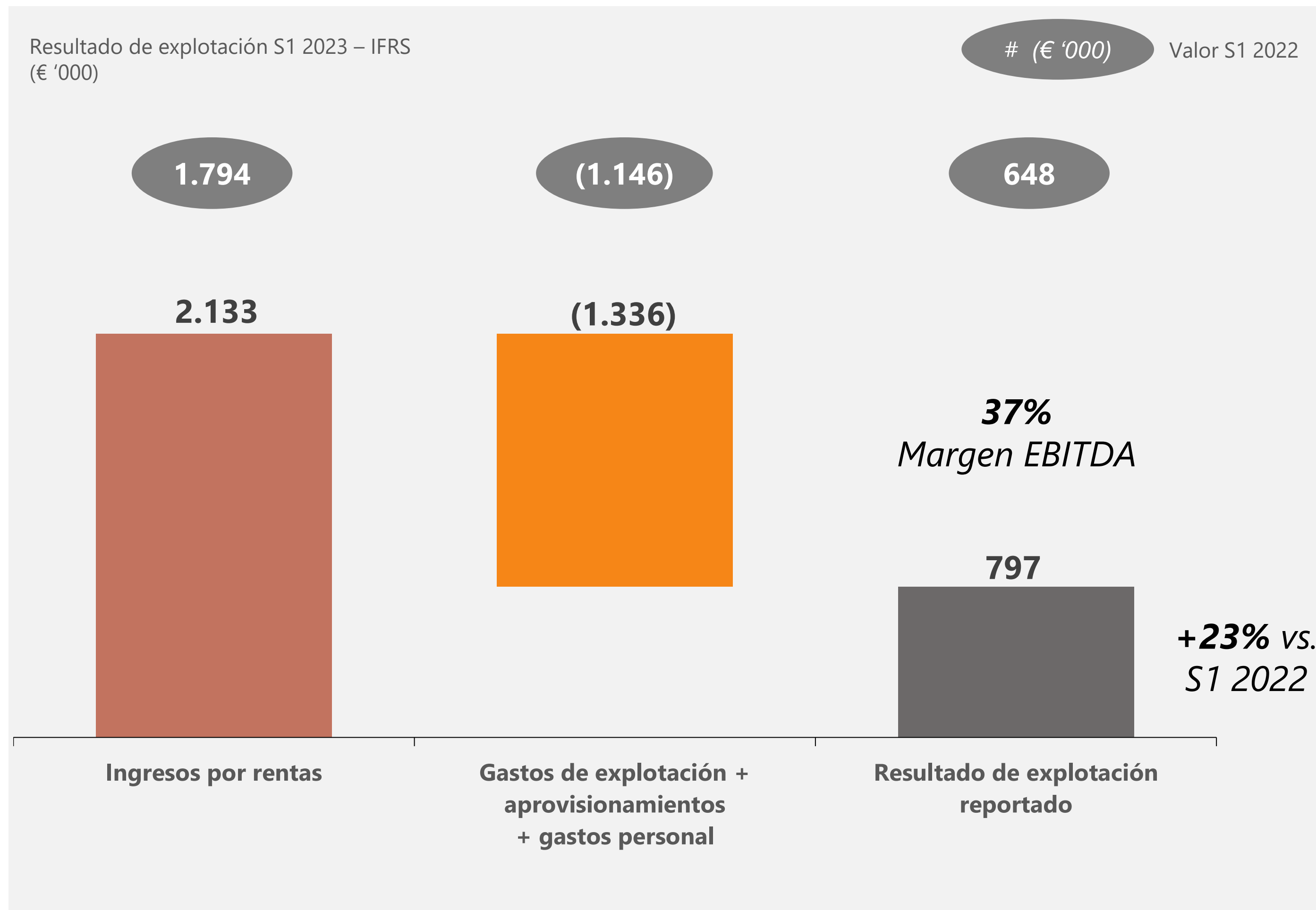


- Los **ingresos** por contribución de **rentas de alojamientos** de activos en operación **se han incrementado un +18%** con respecto a S1 2022:
 - El incremento de los ingresos se ha visto favorecido por la recuperación del COVID y la fuerte demanda, lo que ha resultado en fuertes incrementos de tarifas y ocupaciones
 - Crecimiento *like-for-like* del 12%
- Las **rentas de otros usos** (p.e. retail, parking, antenas, oficinas...) se han **incrementado un +20%**

Sólo el c.24%⁽¹⁾ de la cartera (GAV) ha contribuido de manera efectiva a las rentas durante S1 2023

Resultado de explotación reportado de €797k, incrementando en +23% la cifra de S1 2022

Resultado de explotación (pre-amortización) All Iron RE I Socimi –S1 2023 vs. S1 2022



Gastos asociados a los inmuebles:

- **IBIs:** variación debido a la calendarización de los IBIs – adelantamiento de los cobros vs. 2022

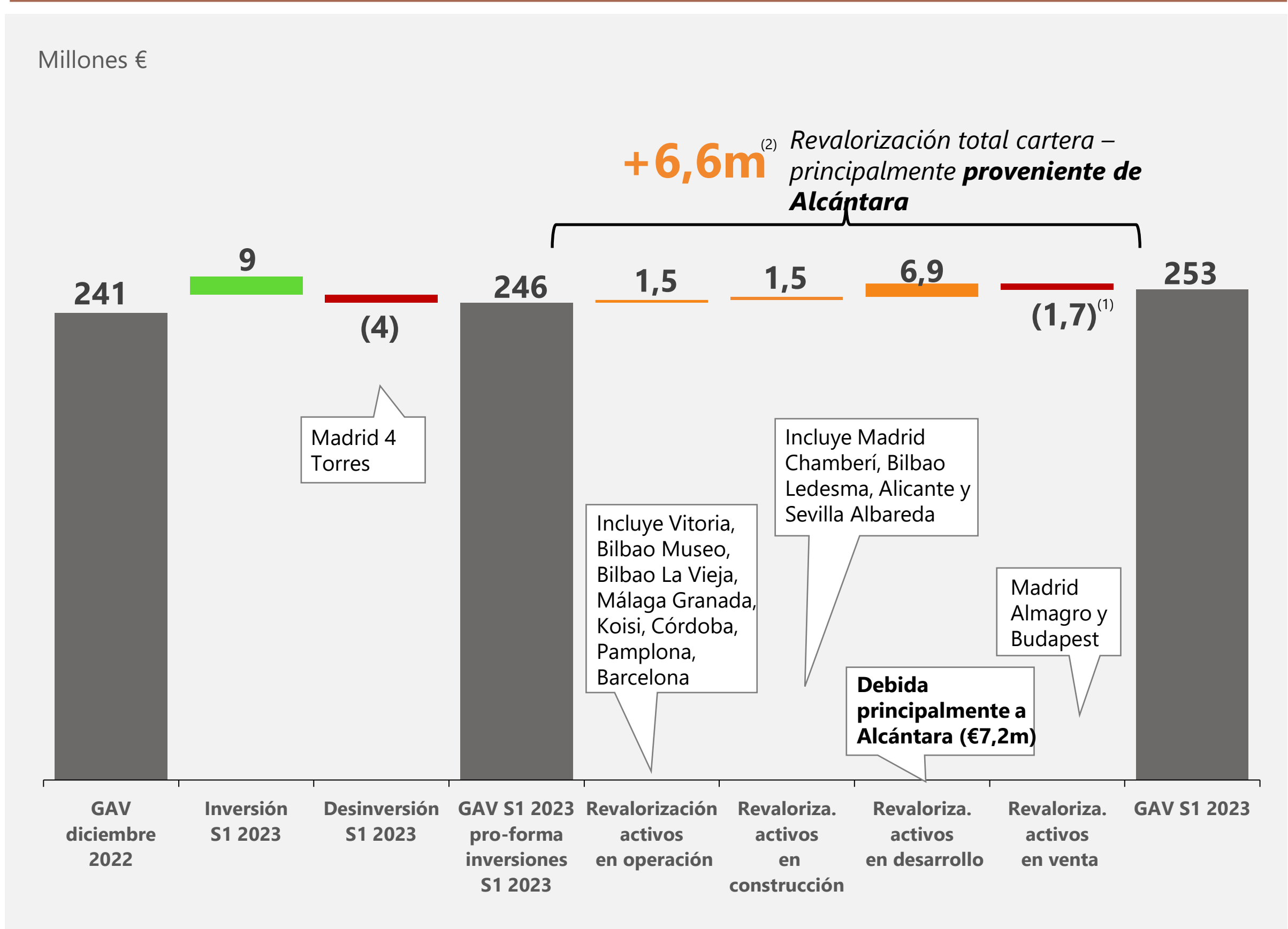
Gastos centrales, incremento principalmente debido a:

- **Gastos de personal + comisión de gestora:** variación debida a incremento del NAV tras (i) ampliación de capital y (ii) revalorización
- **Nuevos proyectos lanzados:** nuevos gastos asociados al plan estratégico ESG y a la contratación de un segundo valorador

Gastos extraordinarios: S1 2022 recoge los pagos de las indemnizaciones por terminación anticipada de los contratos de Valencia

Revalorización de la cartera de €6,6m, resultando en un NAV/acción de €12,9

Variación del GAV durante S1 2023

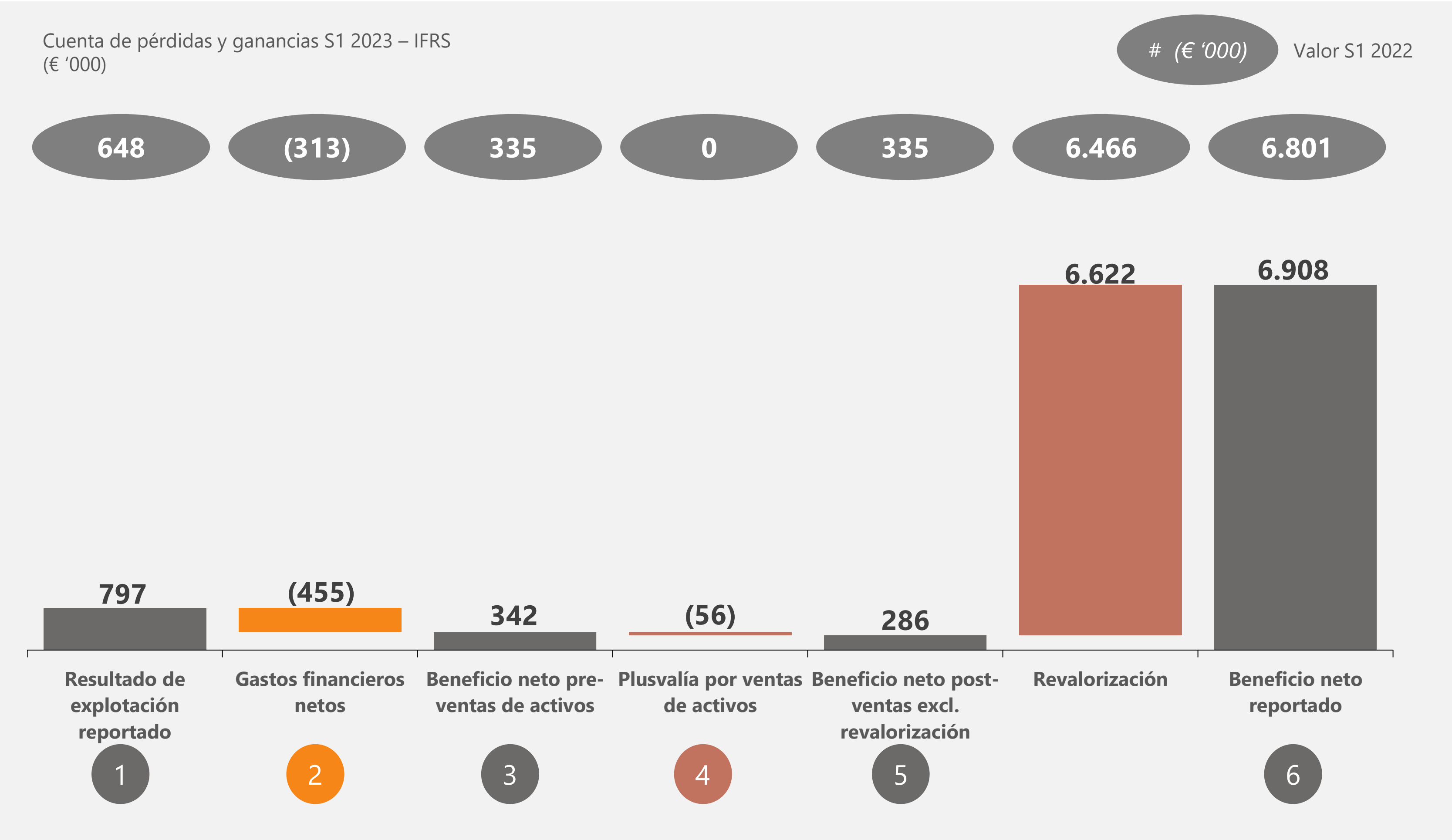


Siguiendo el ejercicio de prudencia, el NAV a publicar se sitúa por debajo del NAV indicado por los dos valoradores

		<u>GAV</u>	<u>NAV/acción</u>
Valorador		€253m	13,1
Valorador		€275m	14,8
Valoración seleccionada		€253m	€12,9

Beneficio neto de €342k, excluyendo la plusvalía por ventas de activos y el impacto positivo de la revalorización

Beneficio neto consolidado (pre-amortización) All Iron RE I Socimi –S1 2023 vs. S1 2022

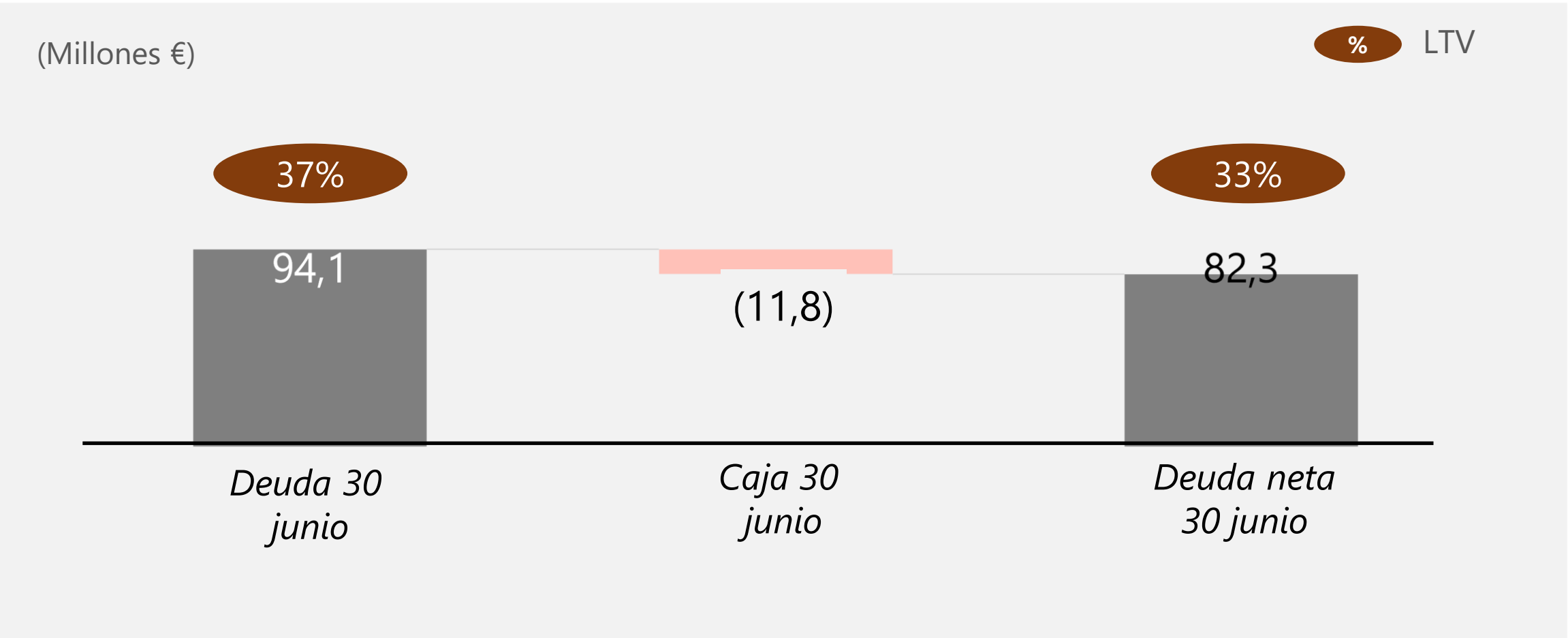


Comentario

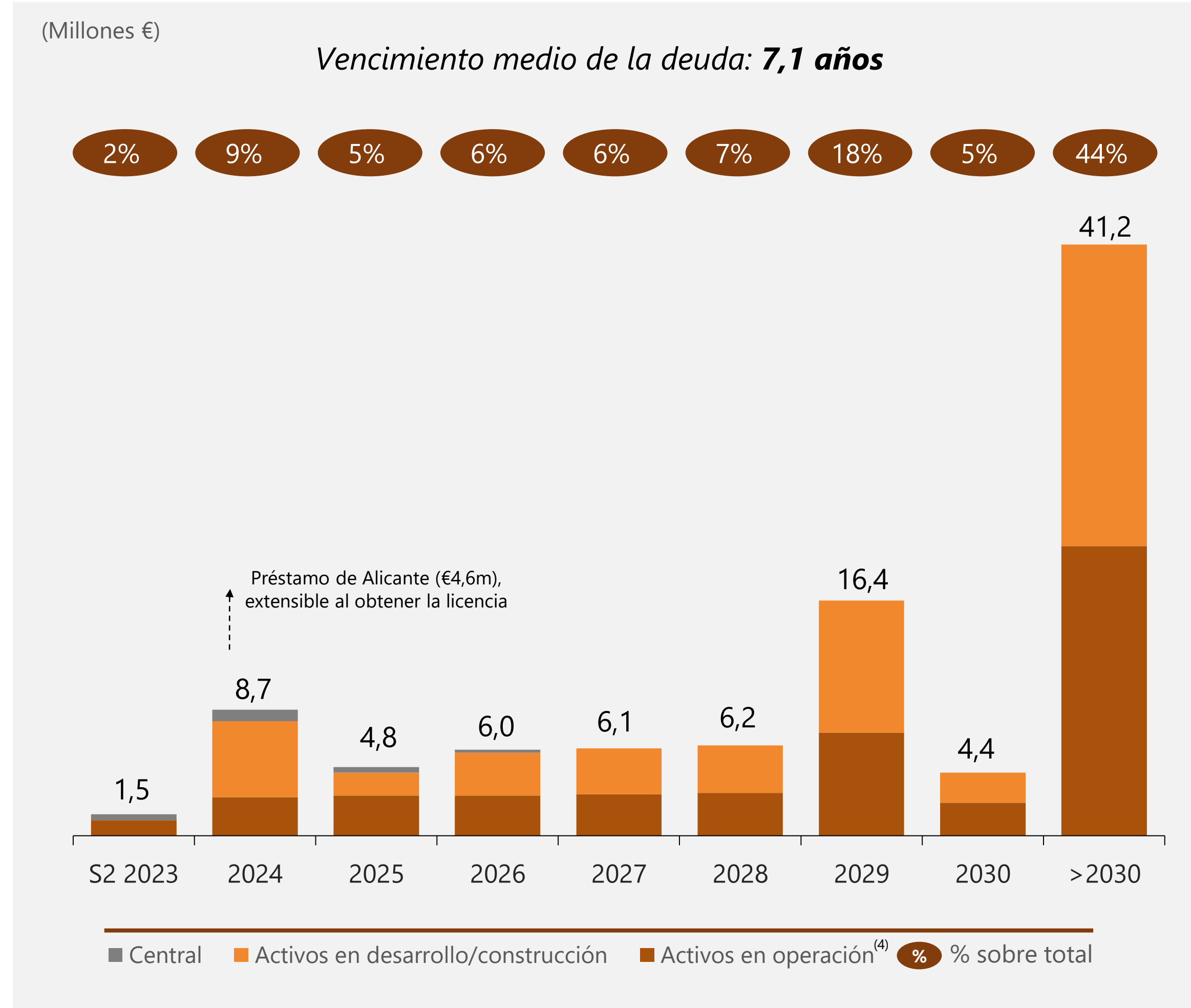
- 1 **Resultado de explotación** de c.€797k, +23% vs. S1 2022 (€648k)
- 2 **Gastos financieros netos:** principalmente debido al incremento de gastos financieros en Vitoria (tipo de interés variable)
- 3 **Beneficio neto** excluyendo la plusvalía por ventas de activos y la revalorización de €342k
- 4 **Plusvalía de** (€56k) por la venta del activo de Matilde Landa. La plusvalía en comparación con la inversión ha sido de €852k, mientras que en comparación con el GAV ha sido de -56k, resultado de los gastos incurridos en la operación
- 5 **Beneficio neto** excluyendo la revalorización de la cartera de c.€286k, (15%) vs. S1 2022
- 6 **Beneficio neto reportado de €6,9m**, +2% vs. S1 2022

Nivel de endeudamiento a 30 de junio de 2023

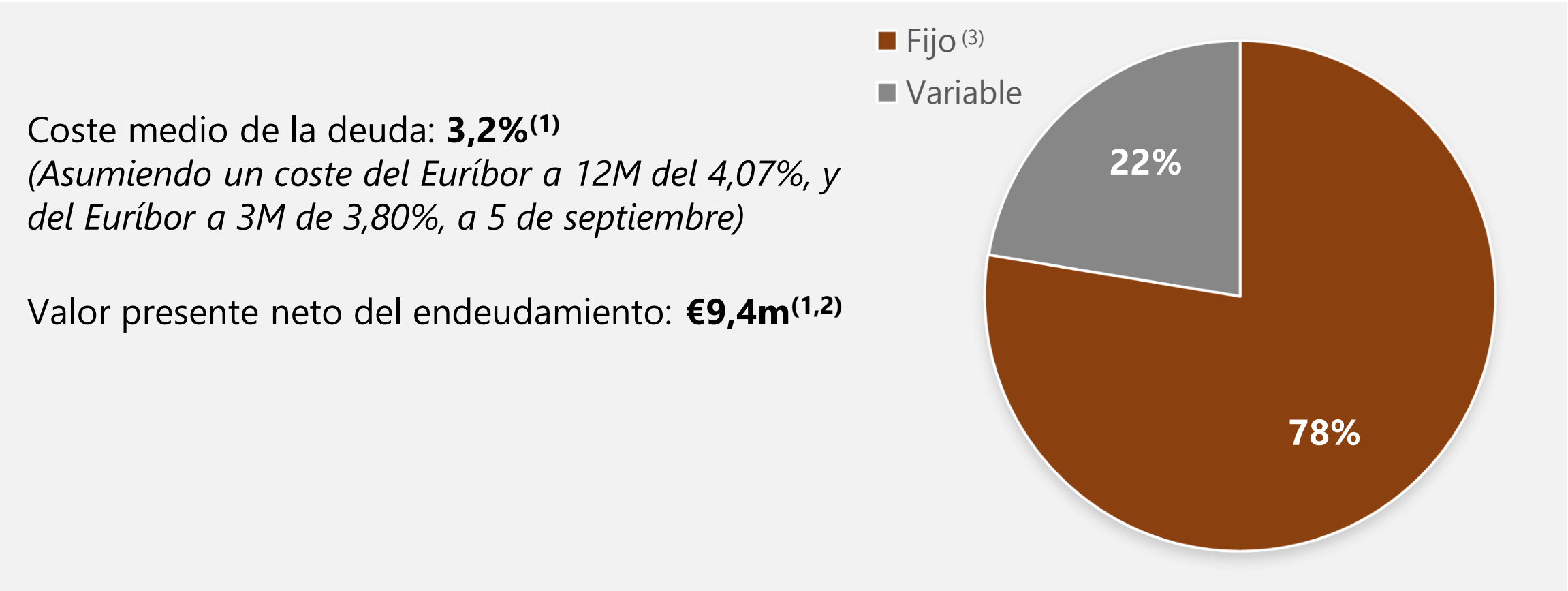
Posición de endeudamiento a 30 de junio de 2023



Esquema de repagos

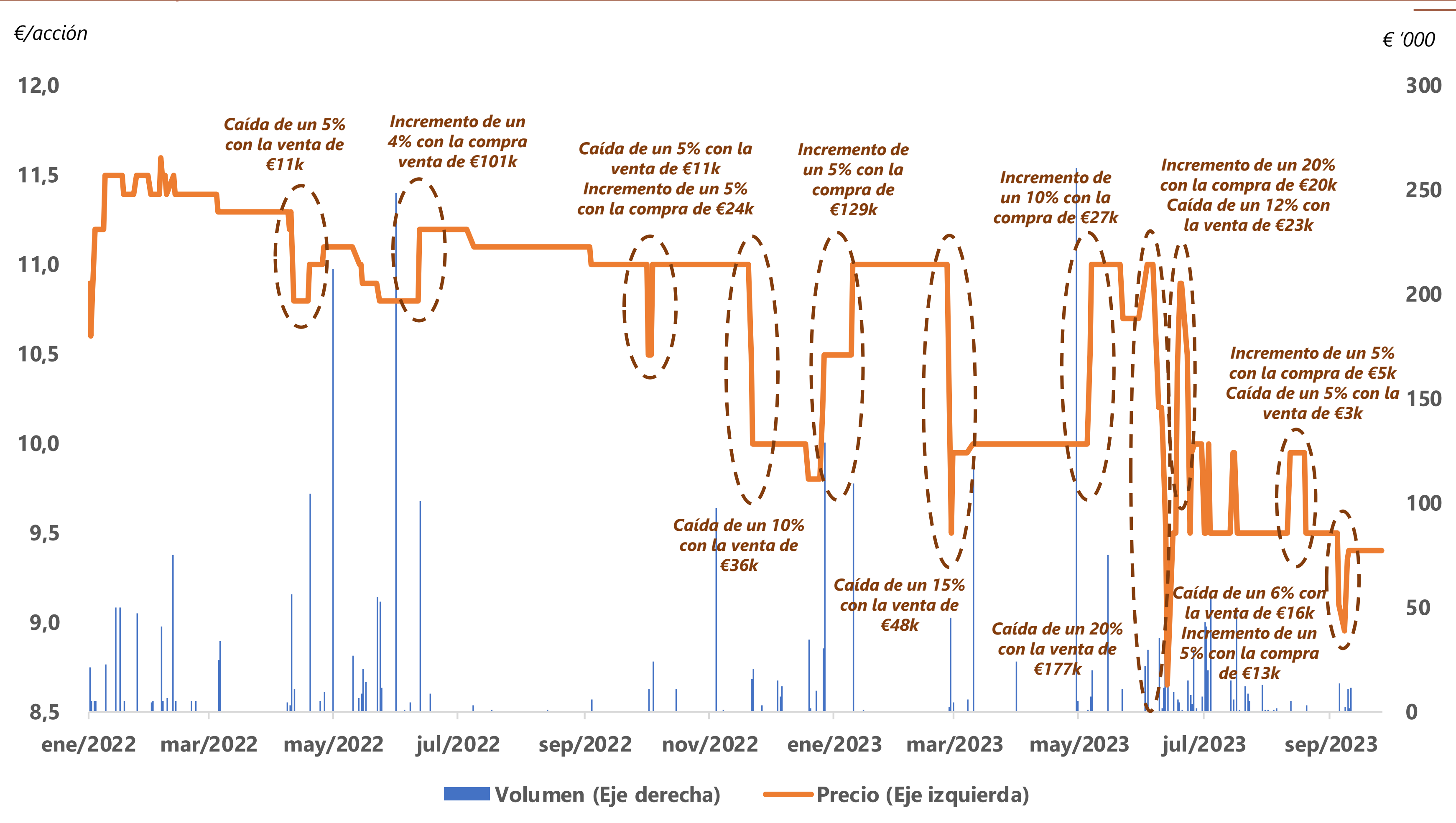


Coste de la deuda⁽¹⁾



La acción de All Iron RE I Socimi cuenta con escasa liquidez, lo que provoca fuertes variaciones en el precio de la acción

Evolución del precio de la acción de All Iron RE I Socimi



- Si un inversor quiere desinvertir acciones de All Iron RE I Socimi, dada la escasa liquidez de la acción, en caso de que la orden de venta sea a precio de mercado y el inversor no fije un precio limitado, puede sufrir fuertes pérdidas
 - Por ejemplo, la primera semana de julio, el precio de venta cayó un 20% con un volumen de c.€177k
- Si un inversor quiere desinvertir un paquete de acciones relevantes, no dudéis en contactarnos en inversor.socimi@alliron.com para ayudar a identificar a potenciales comparadores

Principales conclusiones

Cartera con €253m⁽¹⁾ de valor (+4% vs. diciembre 2022)

Avance en el desarrollo de la cartera, con la entrada en operación de Barcelona y Madrid Chamberí, 4 activos en obras y la aprobación provisional del PGOU en Madrid Alcántara

Avance en la implementación del plan estratégico ESG, con la apertura de 2 activos con certificación Breeam calificación “Muy Bueno” (44% del GAV en operación)

Exitoso programa de rotación, con altas rentabilidades obtenidas en Matilde Landa (c.14% TIR) y Almagro (c.19% TIR)

Resultados operativos de los activos: fuerte demanda con altos ADRs, ocupación media del 87% y margen operativo medio de c.55%

Resultados financieros de All Iron RE I Socimi: sólidos resultados en S1 2023, habiendo multiplicado los ingresos x1,2 con sólo c.24% de la cartera contribuyendo a la generación de rentas, y alcanzando un beneficio neto de €6,9 millones

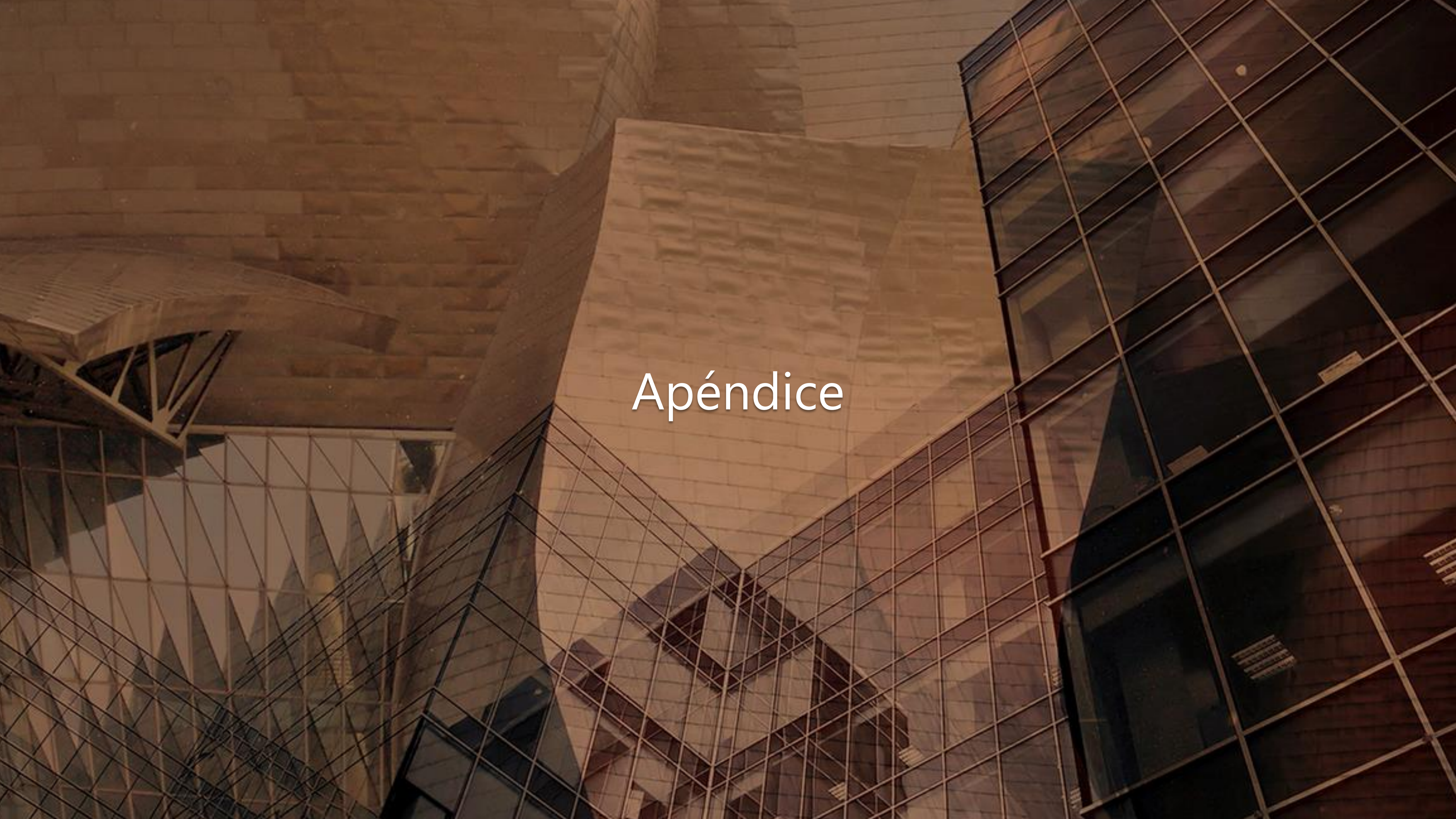
Endeudamiento (neto) del 33%, con un coste medio de la deuda del c.3,2%



Ruegos y preguntas



¡Muchas gracias!



Apéndice

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada S1 2023

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS – S1 2023

Unidad (€'000)

	S1 2023	S1 2022	Δ vs. S1 2022
Importe neto de la cifra de negocios	2.133	1.794	+19%
Otros ingresos de explotación	0	0	n.d.
Total ingresos	2.133	1.794	+19%
Otros resultados	(6)	(138)	(95%)
Aprovisionamientos	0	(14)	n.d.
Gastos personal	(222)	(148)	+50%
Otros gastos de explotación	(1.108)	(845)	+31%
EBITDA	797	648	+23%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	37%	36%	+1pp
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(56)	0	n.d.
Amortización	(0)	0	n.d.
Resultado de explotación (EBIT)	741	648	+14%
Ingresos financieros	2	4	(51%)
Gastos financieros	(457)	(317)	+44%
FFO (excluyendo extraordinarios y venta de activos)	437	443	(1%)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.622	6.466	+2%
Resultado antes de impuestos (EBT)	6.908	6.801	+2%
Impuestos	0	0	n.d.
Beneficio neto	6.908	6.801	+2%
<i>Beneficio neto por acción (BPA) - (€)</i>	0,52 €	0,51 €	+2%

Balance consolidado S1 2023

Balance consolidado – IFRS – S1 2023

Unidad (€'000)

Activo	Junio 2023	Diciembre 2022	Δ vs. Dic. 2022
Inmovilizado material	0,8	0,0	n.d.
Inversiones inmobiliarias	252.630	240.800	+5%
Inversiones financieras a largo plazo	174	172	+1%
Activo por impuesto diferido	0,4	0,4	+0%
Activo no corriente	252.805	240.972	+5%
Deudores	3.690	2.868	29%
Inversiones financieras a corto plazo	1,3	0,0	n.d.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.857	17.036	(30%)
Activo corriente	15.548	19.904	(22%)
Total Activo	268.353	260.876	+3%
Pasivo			
Capital y prima de emisión	142.143	142.264	+0%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	23.127	14.677	+58%
Resultados de ejercicio	6.908	8.741	(21%)
Otras reservas	(200)	(226)	(12%)
Patrimonio neto	171.978	165.455	+4%
Diferencias de conversión	(1.102)	(2.778)	(60%)
Pasivo no corriente	86.639	67.126	+29%
Deudas a CP	7.930	2.367	235%
Acreedores	2.908	28.706	(90%)
Pasivo corriente	10.838	31.073	(65%)
Total Pasivo	268.353	260.876	+3%

Estados de flujos de caja S1 2023

Estados de flujos de caja – IFRS – S1 2022

Unidad (€'000)			
	S1 2023	S1 2022	Δ vs. S1 2022
Resultado antes de impuestos (EBT)	6.908	6.801	+2%
Ajustes del resultado	(6.111)	(6.152)	(1%)
Cambios en el capital circulante	(1.463)	407	n.d.
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(346)	(557)	(38%)
Flujo de caja de operaciones	(1.012)	498	n.d.
Capex rehabilitación y adquisición	(8.564)	(16.718)	(49%)
Cambios en el capital circulante (adquisiciones)	(25.129)	0	n.d.
Desinversión	4.250	0	n.d.
'Inmovilizado material	(1)	0	n.d.
Otros activos financieros	0	1.247	(100%)
Flujo de caja de inversión	(29.444)	(15.472)	+90%
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	19	17.889	(100%)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	24.651	17.230	+43%
Flujo de caja de financiación	24.670	35.119	(30%)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	607	(30)	n.d.
Variación de caja	(5.179)	20.116	n.d.

Estados financieros S1 2023 – cuentas individuales All Iron RE I Socimi

Cuenta de pérdidas y ganancias individual – S1 2023

Unidad (€'000)			
	S1 2023	S1 2022	Δ vs. S1 2022
Importe neto de la cifra de negocios	1.971	1.711	+15%
Trabajos realizados por la empresa para su activo	1.353	1.375	(2%)
Total ingresos	3.324	3.086	+8%
Otros resultados	(6)	(136)	(96%)
Gastos personal	(222)	(148)	+50%
Otros gastos de explotación	(2.433)	(2.212)	+10%
EBITDA	663	590	+12%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>20%</i>	<i>19%</i>	<i>+1pp</i>
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	852	0	n.d.
Amortización	(314)	(329)	(5%)
Resultado de explotación (EBIT)	1.202	261	+360%
Ingresos financieros	100	87	+16%
Gastos financieros	(420)	(293)	+43%
Diferencias de cambio	99	(91)	n.d.
Resultado antes de impuestos (EBT)	981	(36)	n.d.
Impuestos	0	0	n.d.
Beneficio neto post-ventas de activos	981	(36)	n.d.

Balance individual – S1 2023

Unidad (€'000)			
Activo	Junio 2023	Diciembre 2022	Δ vs. Dic. 2022
Inmovilizado material	0,8	0	n.d.
Inversiones inmobiliarias	196.466	192.511	+2%
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	15.680	15.680	+0%
Inversiones financieras a largo plazo	174	172	+1%
Activos por impuesto diferido	0,4	0,4	+0%
Activo no corriente	212.321	208.364	+2%
Deudores	3.539	2.670	33%
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	5.808	5.244	+11%
Inversiones financieras a corto plazo	32	0	n.d.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.084	16.247	(32%)
Activo corriente	20.464	24.161	(15%)
Total Activo	232.785	232.525	+0%
Pasivo			
Capital y prima de emisión	142.143	142.264	+0%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	(3.504)	(3.513)	+0%
Resultados de ejercicio	981	159	+518%
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(200)	(226)	(12%)
Patrimonio neto	139.420	138.684	+1%
Deudas a LP	82.747	63.186	+31%
Pasivo no corriente	82.747	63.186	+31%
Deudas a CP	7.777	2.163	259%
Acreedores	2.842	28.491	(90%)
Pasivo corriente	10.619	30.655	(65%)
Total Pasivo	232.785	232.525	+0%

ALL IRON

R E I S O C I M I

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

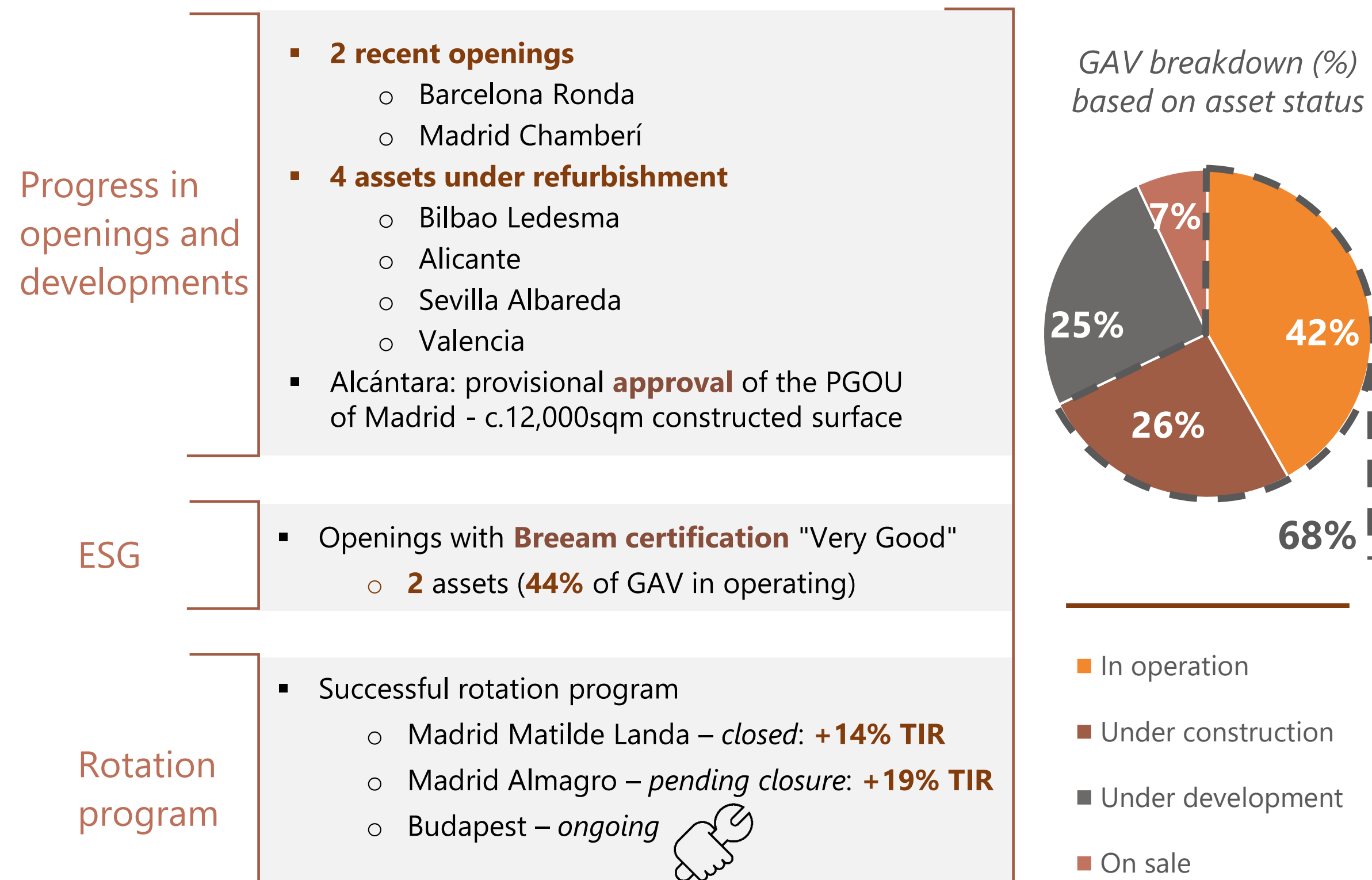
R E I S O C I M I

H1 2023 results presentation
All Iron RE I Socimi

October 2023

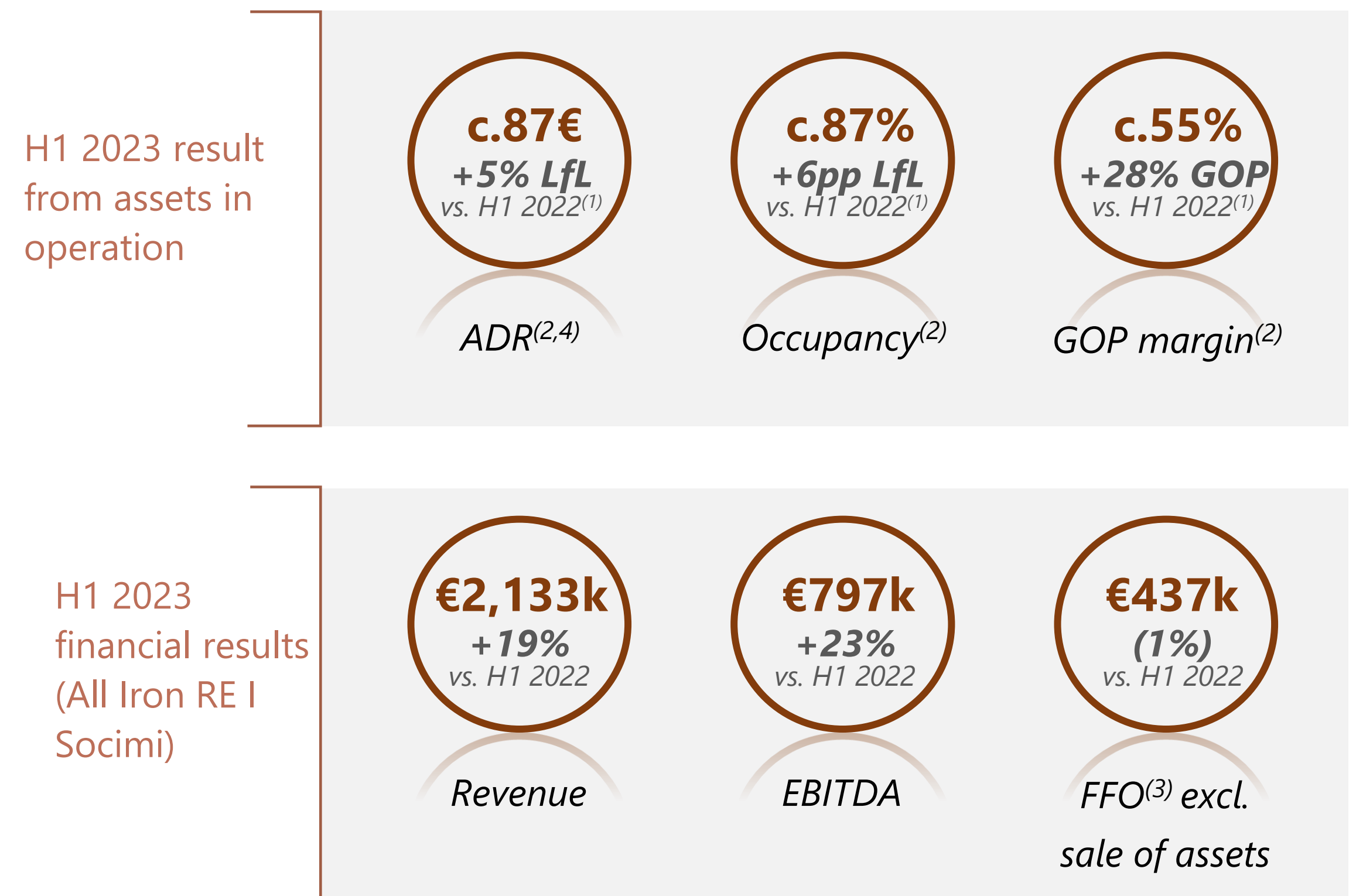
Key highlights for the first half of 2023

We continue making progress in the development of the portfolio...



c.€253m GAV (+4⁽⁵⁾% vs. Dec. 2022)

...while assets in operation improve results by c.20%



12.9€/share NAV (+5% vs. Dec. 2022)

All Iron RE I Socimi today

**19
properties**



**c.1,156⁽¹⁾
units**



**c.€253m⁽²⁾
GAV**



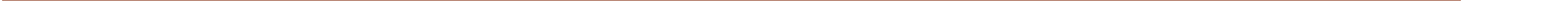
**€171m⁽²⁾ NAV
€12.9 NAV/share**



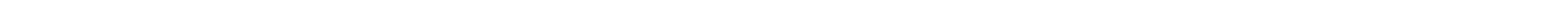
Index



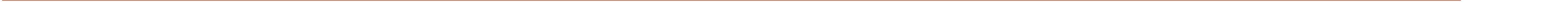
01 | Sector evolution



02 | All Iron RE I Socimi portfolio update



03 | Financial performance corresponding to H1 2023

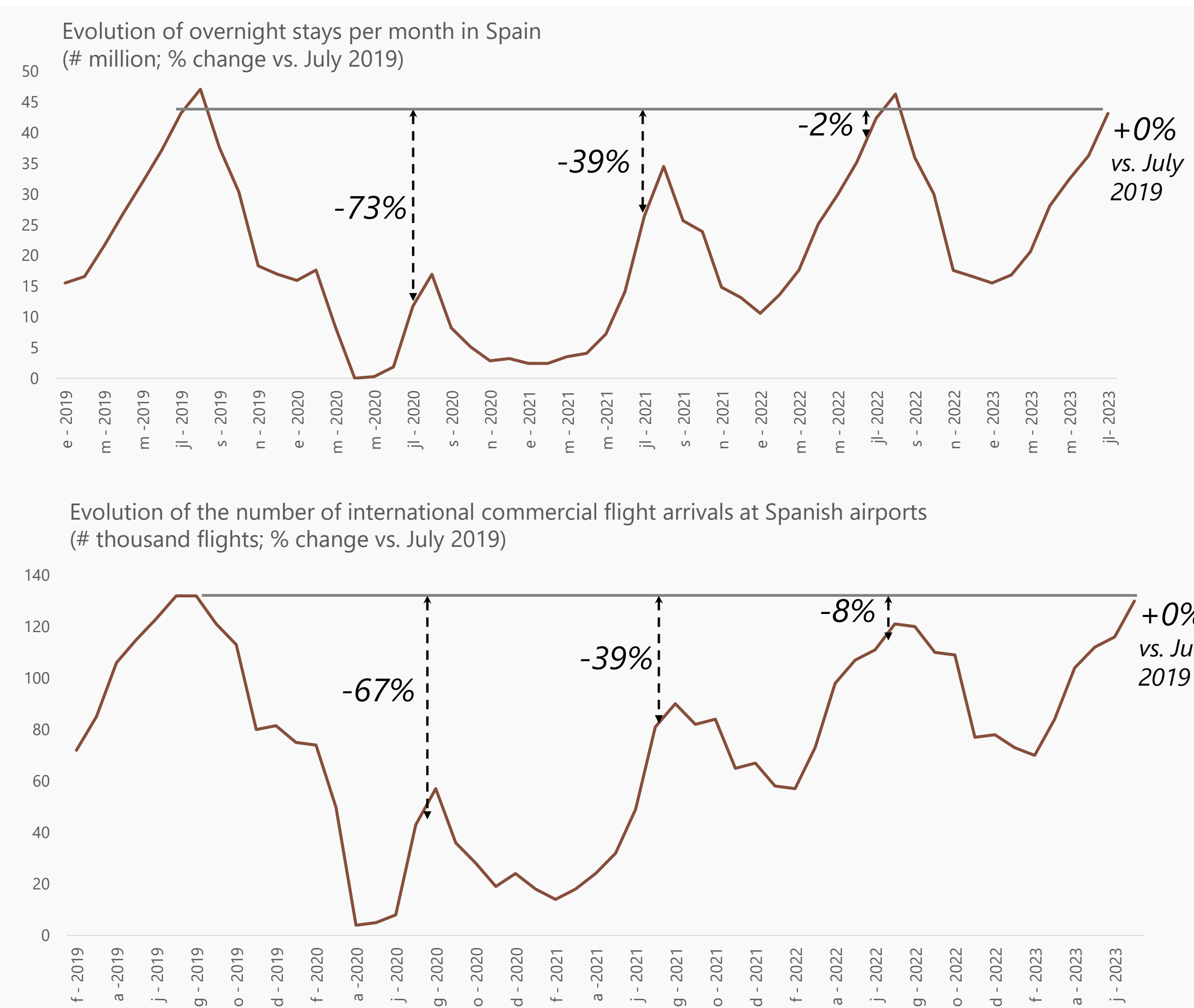


Sector evolution

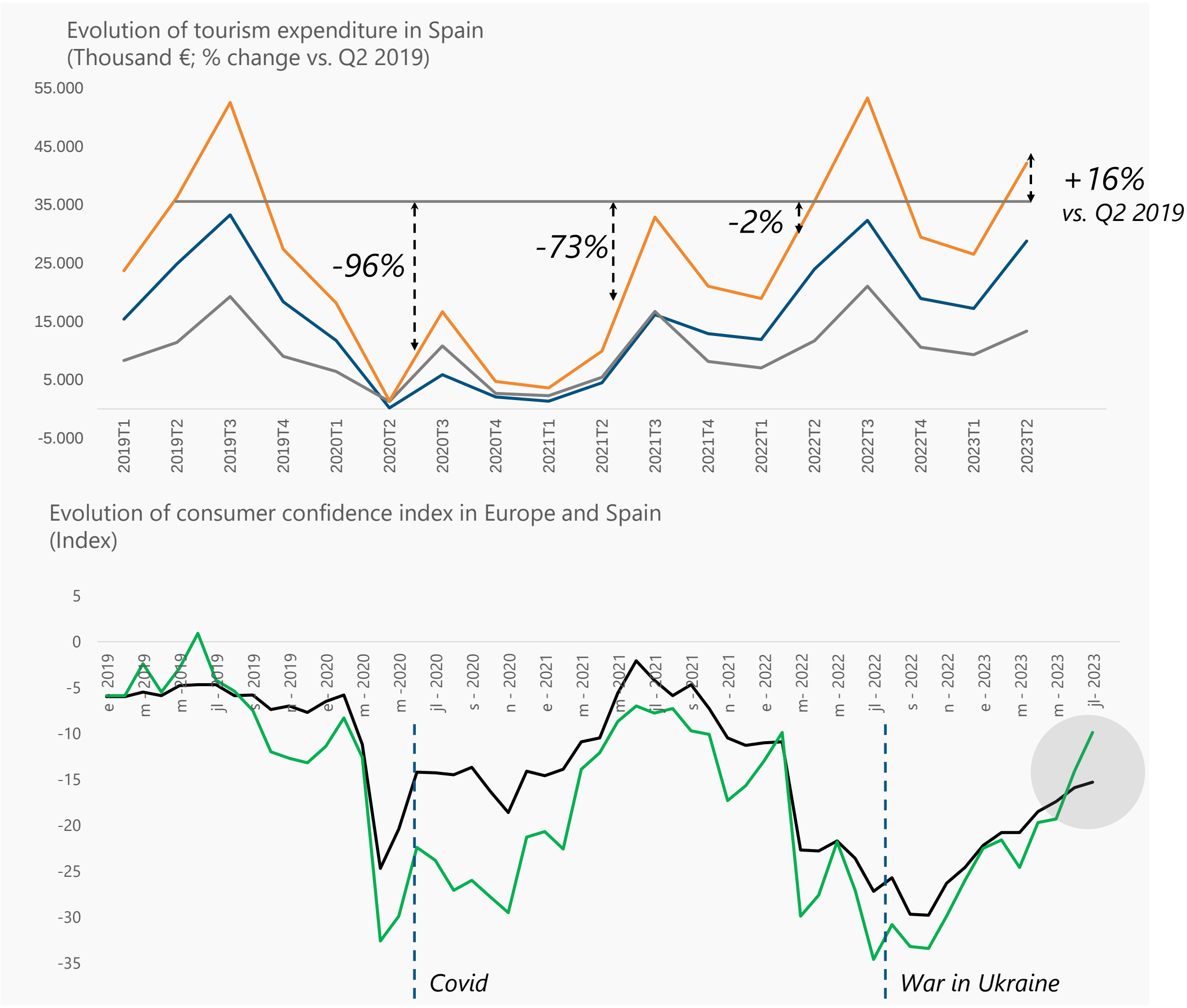


Tourism continues strong in Spain both domestically and internationally, and consumption continues to grow

Domestic and international activity has recovered...

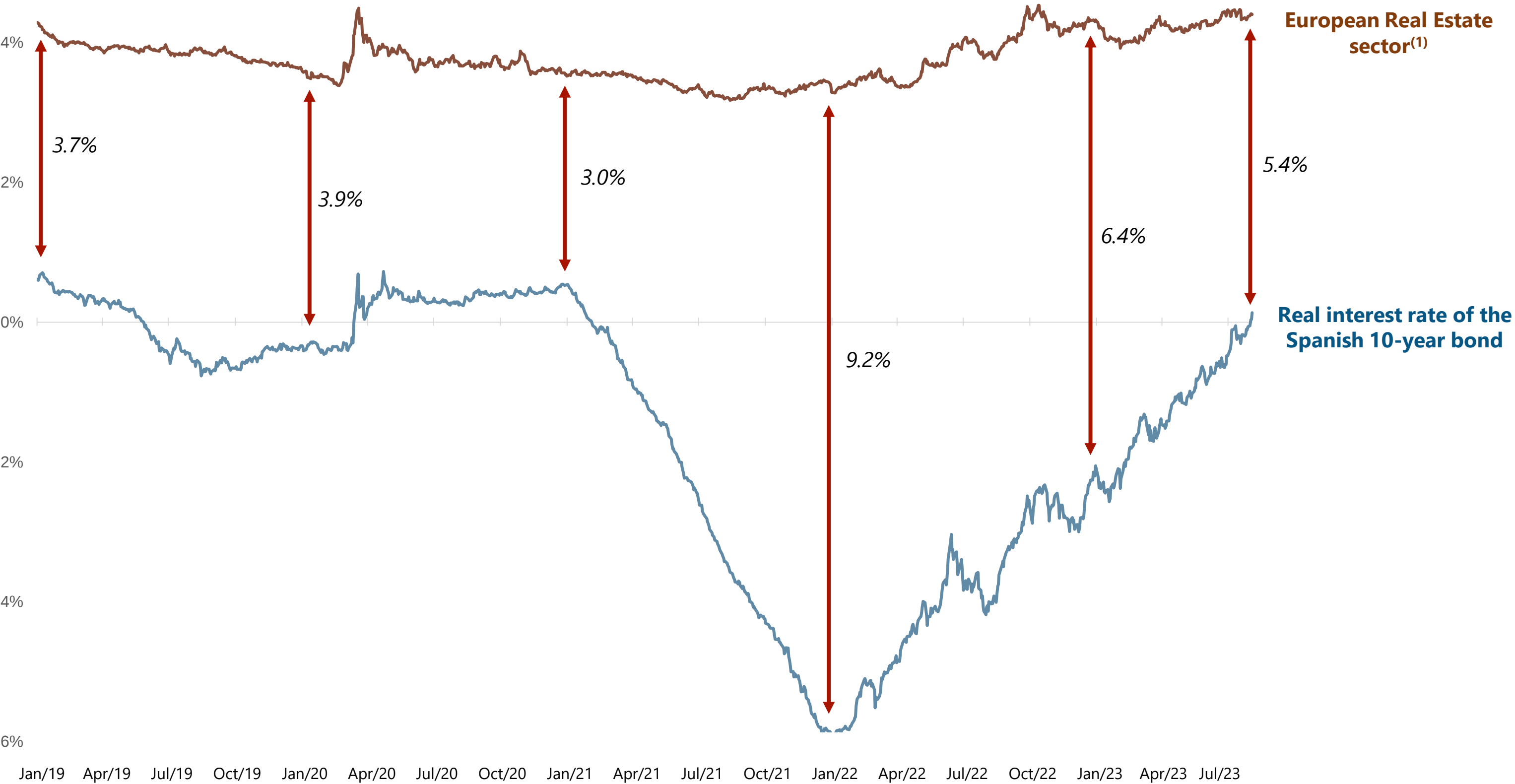


... and consumption is benefiting from tailwinds

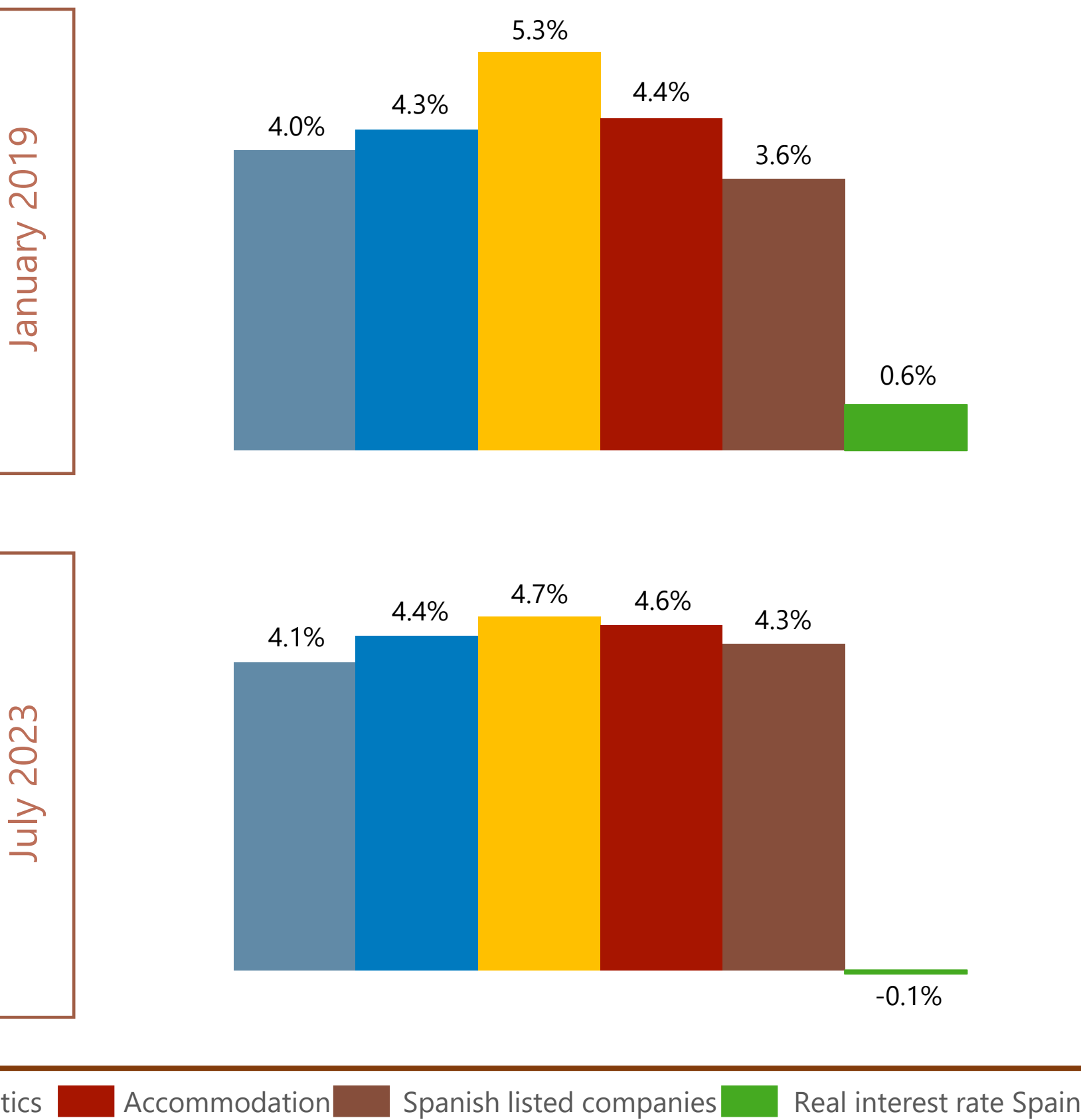


The implicit profitability of the Real Estate sector has remained constant despite the fall in the real interest rate

Evolution of the Real Estate sector⁽¹⁾ EBITDA/EV vs real interest rate of sovereign bonds in Spain



Profitability rate by sector



The capacity of the Real Estate sector to transfer inflation to rents and the increase in the spread over the sovereign bond, will define the attractiveness of the valuation of the sector

A hand is holding a wooden plank in the bottom left corner. A wire mesh is stretched across the plank. In the background, there is a collage of three city photographs: a daytime cityscape with tall buildings, a modern building with a blue facade, and a nighttime cityscape with lights. The text 'All Iron RE I Socimi portfolio update' is centered over the collage.

All Iron RE I Socimi portfolio update

The portfolio in detail

Assets in operation

City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	BREEAM certifica. ⁽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.
Barcelona	1	2,770	38 apart.	Retail 320sqm	link	
Madrid	1	3,894	48 apart.	Retail c.560sqm	link	

Assets under construction

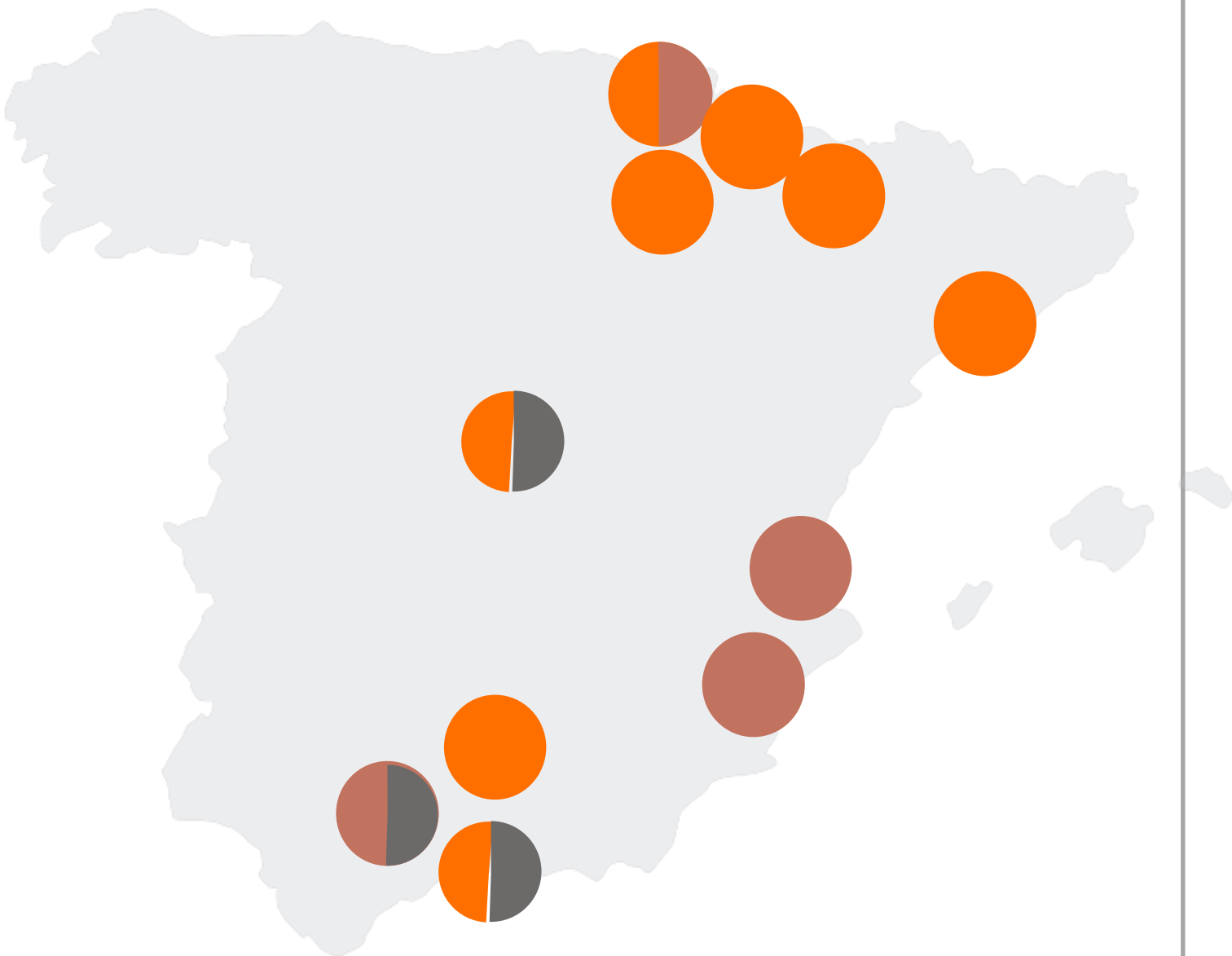
City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening ⁽¹⁾	BREEAM certifica.
Bilbao	1	2,000	45 apart.	-	link	2024	
Alicante	1	3,650	66 apart.	-	link	2025	
Sevilla	1	3,758	47 apart.	Parking and F&B area	link	2024	
Valencia	1	13,680	144 apart.	Retail c.1,000sqm/offic.c.2,000sqm	link	2025	

Assets under development

City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening ⁽¹⁾	BREEAM certifica.
Sevilla	1	2,594	54 apart.	Swimming pool & chill-out area	link	2025	
Madrid	1	12,000	120 apart.	-	link	2025	
Málaga	1	2,159	23 apart.	F&B area c.500sqm	link	2024	
Málaga	1	1,450	20 apart.	-	link	2025	
Madrid	1	998	17 apart.	-	link	n.a.	n.a.
Budapest	1	25,214	291 apart.	Retail c.5,000sqm/parking 300un.	link	n.a.	n.a.

Non-strategic asset

● In operation ● Under construction ● Under development



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

19⁽³⁾
properties

c.€253m⁽³⁾
GAV

c.99,730sqm⁽³⁾
constructed surface

c.1.7⁽⁵⁾
years since
refurbishment

Urban
premium
locations

(1) Expected opening date

(2) Equivalent to c.1,105 apartments and c.51 hostel rooms with c.270 beds; includes Madrid Almagro (17 apartments)

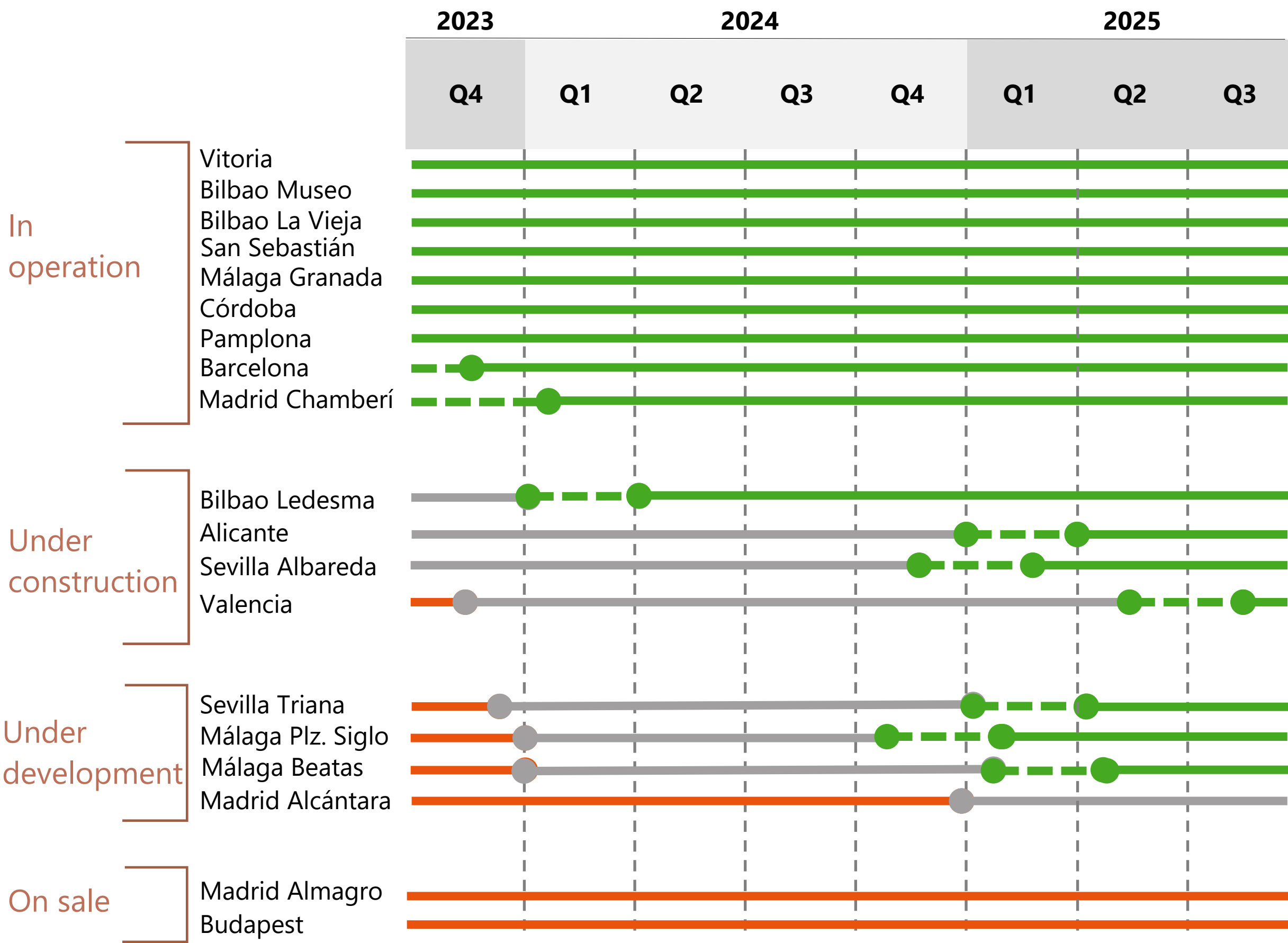
(3) 30th June 2023 data

(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)

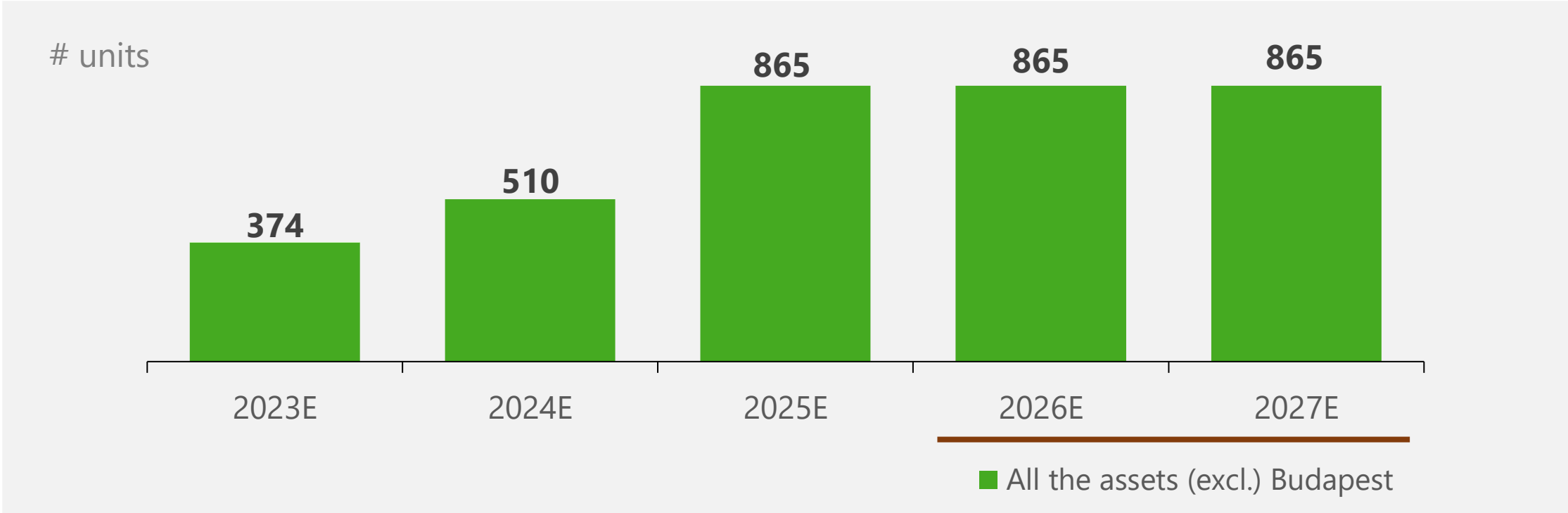
(5) Weighted average based on the number of apartments of each asset

Summary of the portfolio

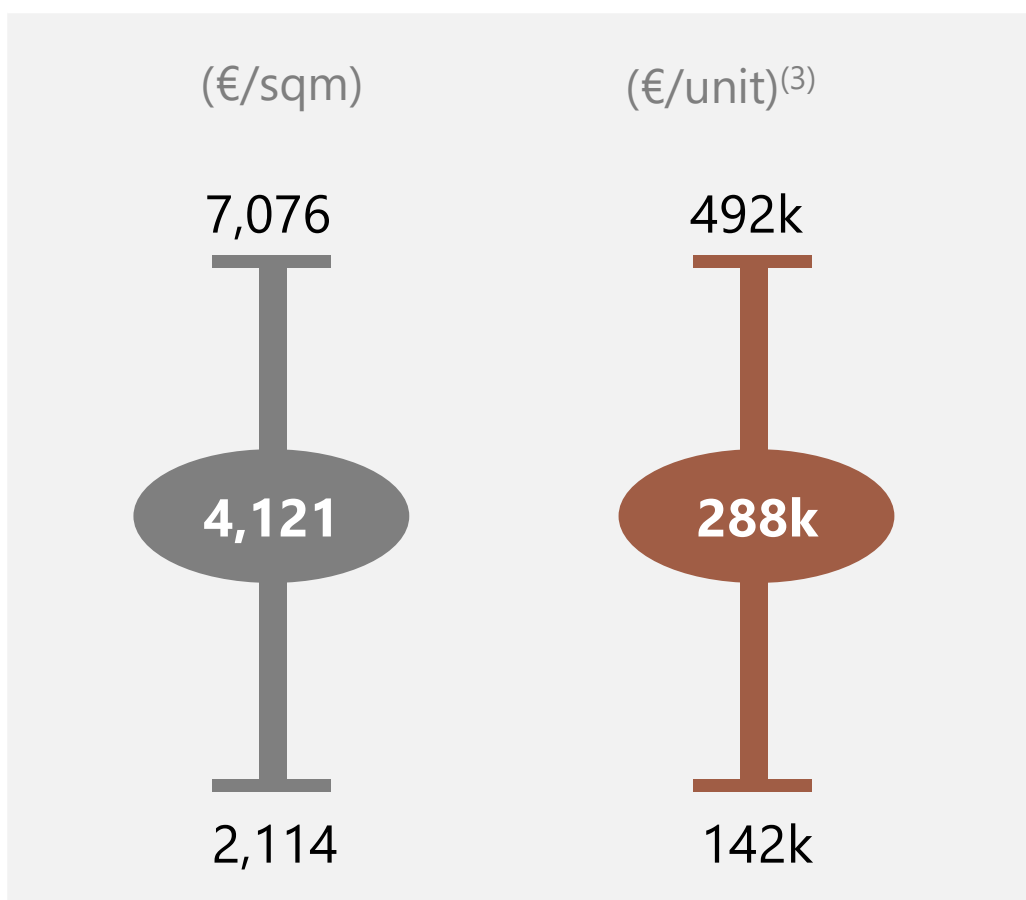
Asset development status



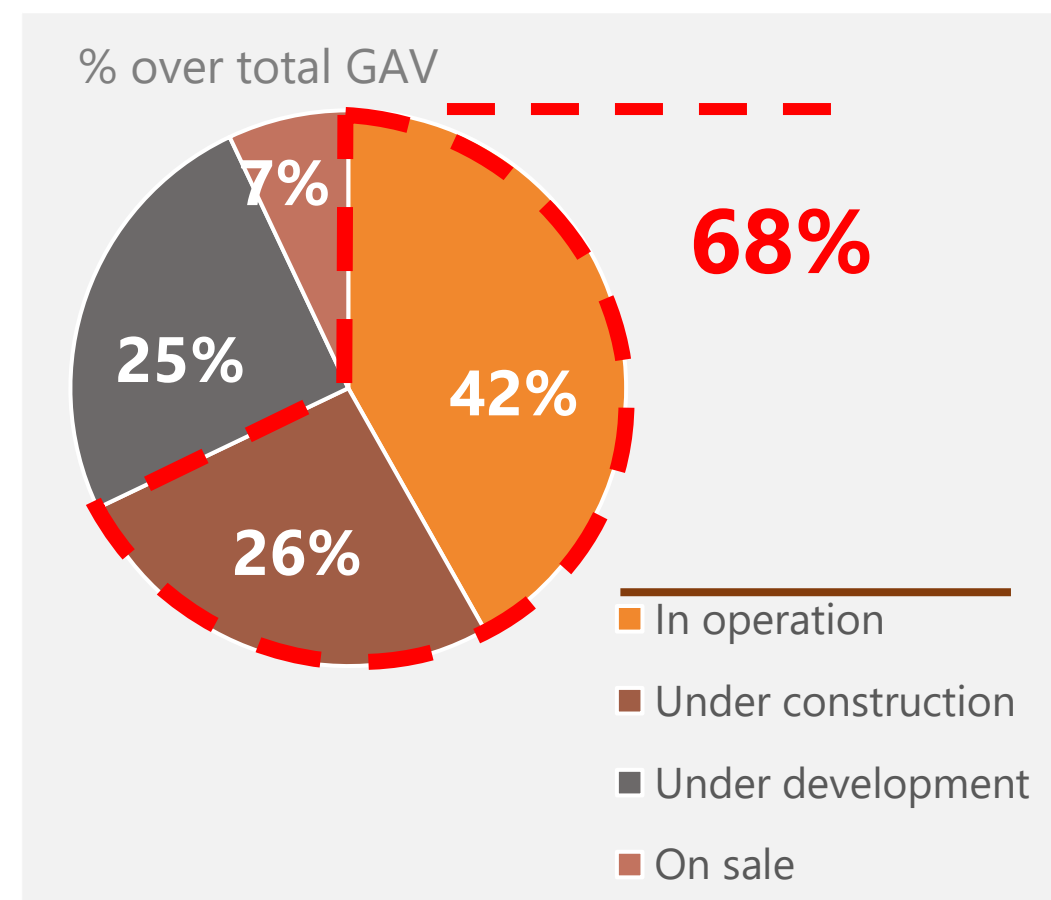
Evolution of the units in operation⁽¹⁾



Average portfolio investment^(1,2)



GAV breakdown based on asset status⁽¹⁾



>800 units in operation by 2025 and average portfolio investment of 4,121 euros/sqm, and 288 thousand euros/unit. c68% of the value of the portfolio already in operation or under construction

Selective asset rotation – sale of Matilde Landa 22 in 2023 for €4.25m

Key data

Sale Price	€4.25m
Premium on GAV	+0.2% ⁽¹⁾
Capital gain	€c.852k ⁽²⁾
IRR ⁽³⁾	c.14%

Asset and operation rational

Asset



- 20 apartments
- 1,934 sqm
- 29 parking places
- Rooftop leasing (antennas)

All Iron investment

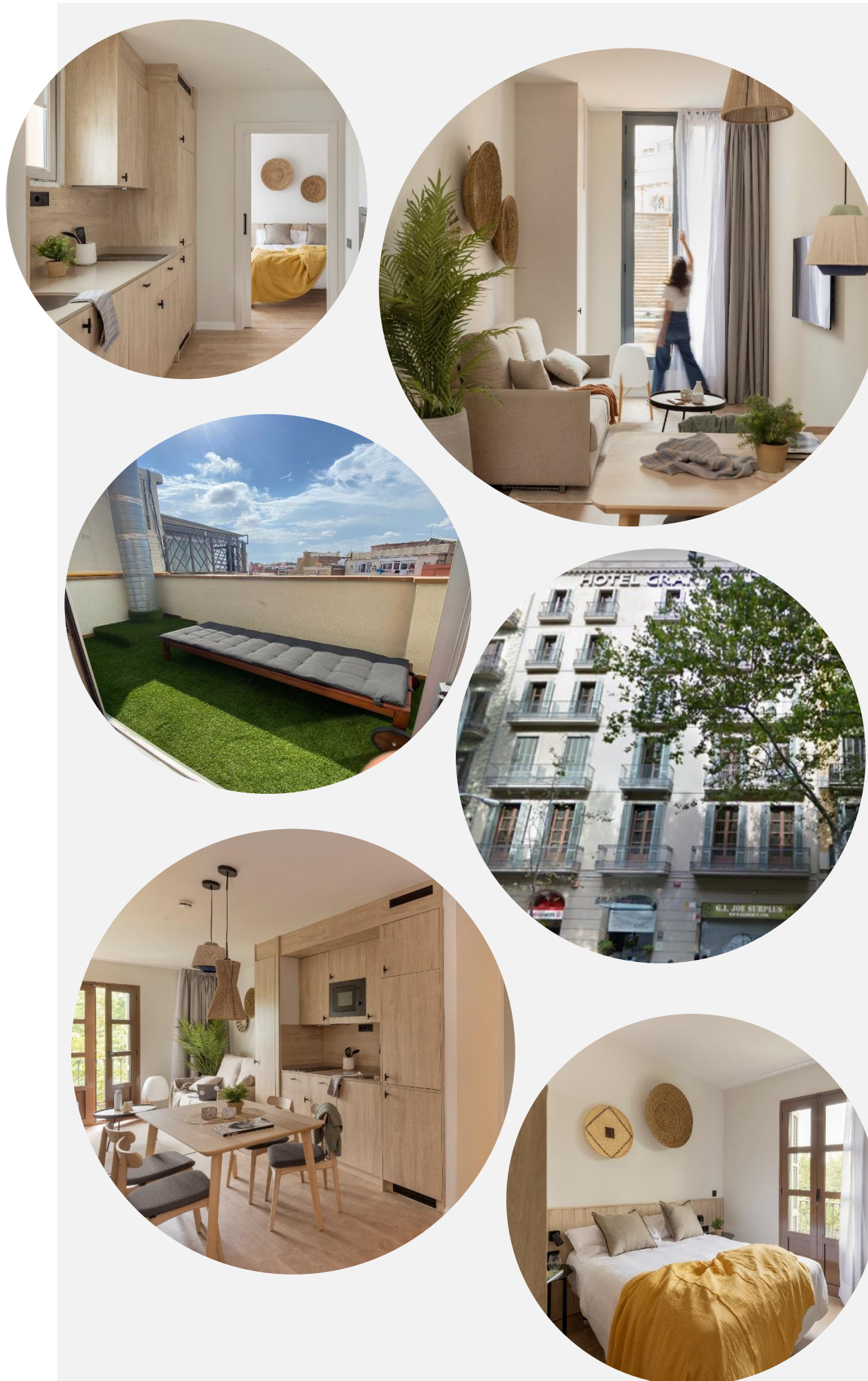
- Purchase in March 2018 for €3.3m
- Financing of €2m at a fixed rate of 2.25%
- €1.3m own funds invested

Rational

- Selective rotation of assets to validate valuation and to consolidate value creation
- Mature asset following completion of value-add period
- Attractive profitability and capital gain to be distributed to shareholders in 2024

Opening of two properties in Barcelona Ronda and Madrid Chamberí

Barcelona Ronda



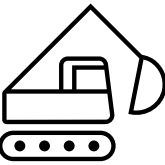
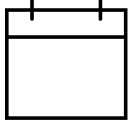
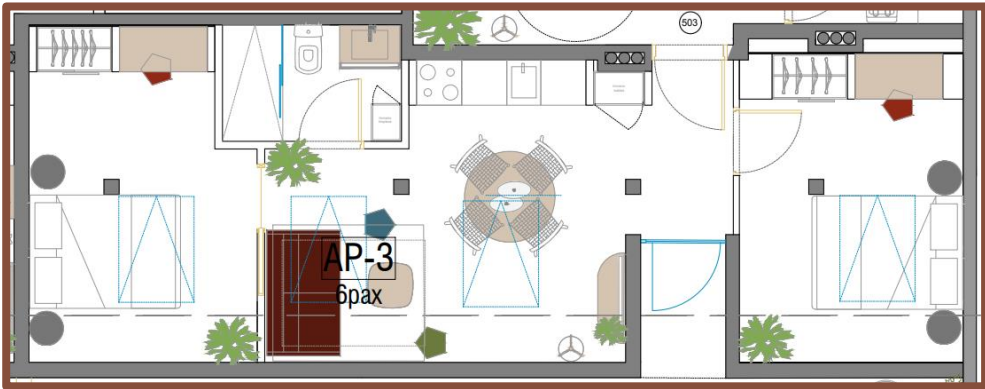
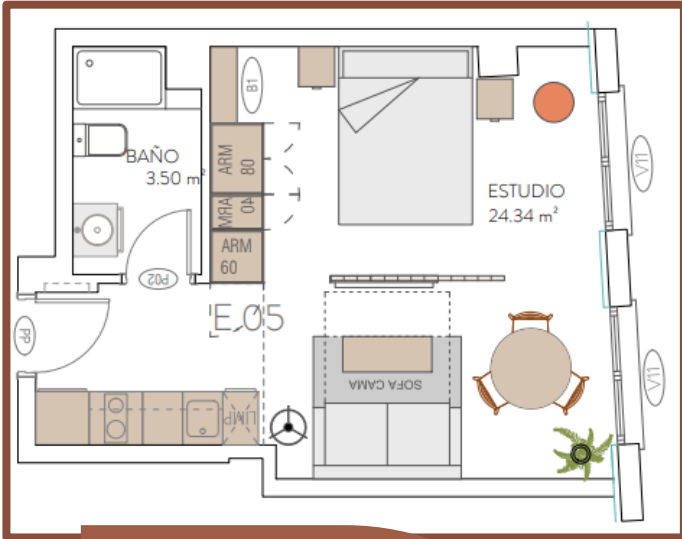
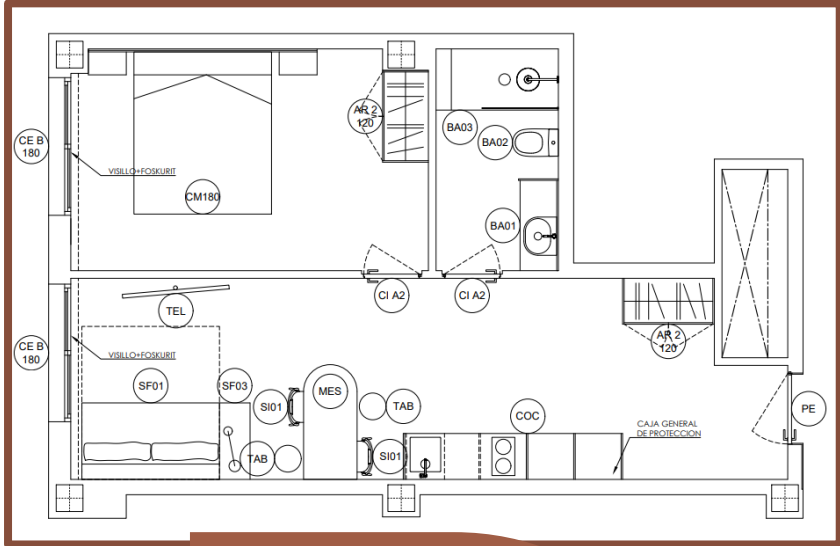
- **Surface:** 2,770 constructed sqm
- **Distribution:** ground floor + 6 floors + basement
- **Asset details:** 38 apartments, for short and medium stays
 - **17** studios
 - **16** one-bedroom apartments
 - **5** two-bedroom apartments
 - Capacity for **114** people
- **Other services:** retail area of c.320 sqm
- **Other asset details:**
 - Strategic asset located 5 minutes away from Plaza Catalunya and Las Ramblas
 - Some apartments have a private terrace
 - Rooftop with F&B service

Madrid Chamberí



- **Surface:** c.3,894 constructed sqm
- **Distribution:** ground floor + 8 floors + 2 basements
- **Asset details:** : 48 apartments, for short and medium stays
 - **17** studios
 - **23** one-bedroom apartments
 - **8** two-bedroom apartments
 - Capacity for **174** people
- **Other services :** retail area of 560 sqm
- **Other asset details :**
 - Leased party room in -1 basement

Ongoing refurbishment works in four assets in Bilbao, Alicante, Sevilla and Valencia

		Bilbao	Alicante	Sevilla	Valencia
 Asset details	Location	Ledesma street 5, Bilbao	Gerona Street 2, Alicante	Albareda Street 18, Sevilla	Avenida de l'Oest 48, Valencia
	Surface	c.2,000sqm	c.3,930sqm	c.3,758sqm	c.13,680sqm
	Distribution	GF + 5 floors	GF + mezzanine + main floor + 6 floors + 2 penthouses + rooftop	GF + 3 floors + rooftop	Basement + GF + 12 floors+ rooftop
 Project details	Target capacity	45 apartments - short and medium stay	66 apartments - short and medium stay	47 apartments - short and medium stay	144 apartments - short and medium stays
	Construction company	IYCSA	UGALDE VALERA	VDR	<i>Pending</i>
 Calendar	Estimated opening date	Q1 2024	Q1 2025	Q4 2024	Q2 2025
 Infographics and floor plan of the units					
					

Strong demand with increasing ADRs and c.90% average occupancy rate

	Apartments		Hostels
	Short-stay	Mid-stay	
H1 2023 average ADR ⁽¹⁾	c.€87 (+c.5% LfL vs. H1 2022)	c.€31 (+c.9% LfL vs. H1 2022)	c.€23 (+c.22% LfL vs. H1 2022)
H1 2023 average occupancy rate	c.87% (+c.6pp LfL vs. H1 2022)		c.63% (+c.2pp LfL vs. H1 2022)
H1 2023 average GOP ⁽²⁾ margin	c.55% (+c.5pp GOP margin LfL vs. H1 2022) (+28% LfL GOP vs. H1 2022)		c.26% (+c.2pp LfL vs. H1 2022) (+28% LfL GOP)

Commentary

Apartments:

- Short-stay: average ADR increase of +c.5% vs. H1 2022
- Mid-stay: average ADR increase of +c.9% vs. H1 2022
- Average occupancy of c.87%, reflecting the good consumption dynamics registered during the year
- Operating margins of c.55%, +c.5pp vs. H1 2022

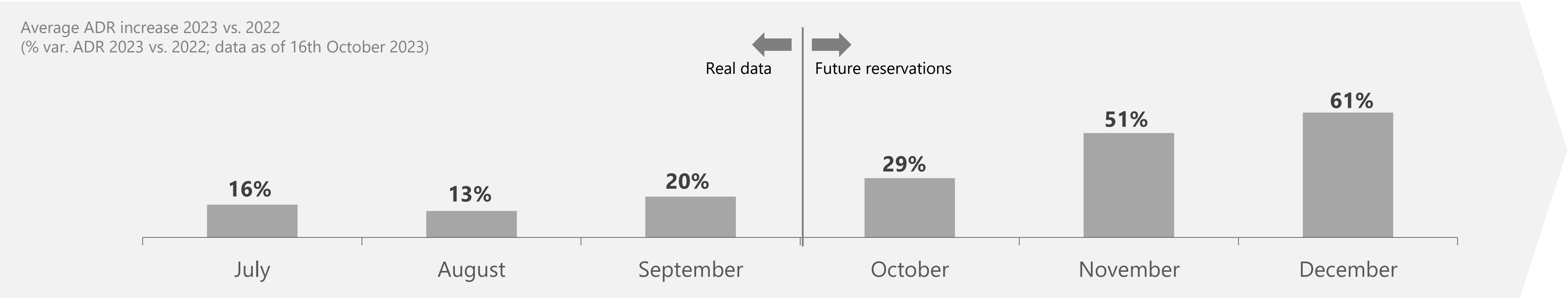
Hostels:

- Average ADR increase of +c.22% vs. H1 2022
- Average occupancy rate of c.63%
- Operating margins of 26%, +c.2pp vs. H1 2022

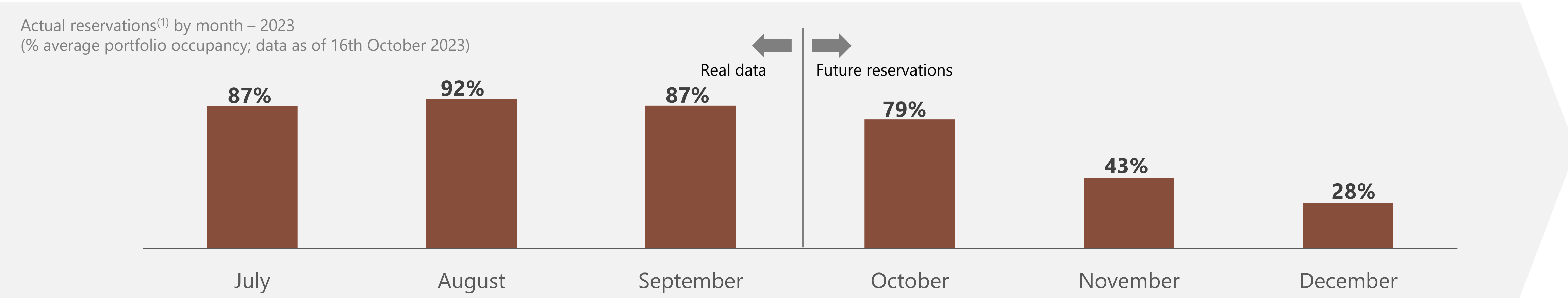
Source: Libere
 Note: Average increases with respect to H1 2022 have been calculated as the weighted average (over the number of apartments of each asset)
 (1) Average Daily Rate
 (2) Gross Operating Profit

Activity remains strong for the end of 2023, with price increases and high levels of reservations already registered for the upcoming months

Strong ADR increases have been registered with respect to 2022 in the upcoming months...



...and the portfolio is already registering high occupancies in the short term, with 79% of the apartments already booked for the month of October



(1) Assumes the automatic renewal of monthly mid-stay contracts, both in Vitoria and Pamplona



Financial performance corresponding to H1 2023

H1 2023 Financial results – key metrics

IFRS comparative table (pre-amortization) H1 2023 vs. H1 2022⁽¹⁾

	Unit	H1 2023	H1 2022	Δ vs. H1 2022
% of the portfolio generating rents (post-grace period)	%	24%	20%	+4pp
Rental income	€'000	1,231	1,040	+18%
Other income	€'000	902	752	+20%
Total income	€'000	2,133	1,794	+19%
EBITDA	€'000	797	648	+23%
% EBITDA margin	%	37%	36%	+1pp
Net profit (pre-revaluation, IFRS)	€'000	342	335	+2%
Net profit (reported, IFRS)	€'000	6,908	6,801	+2%
EPS (Earnings per Share)	€	0.52	0.51	+2%
FFO (excl. extraordinary and asset sales)	€'000	437	443	(1%)
FFO/share	€	0.03	0.03	(1%)

	Unit	H1 2023	Dec. 2022	
GAV	€'000	252,630	240,800	+5%
NAV/share	€/share	12.9	12.3	+5%
Gross LTV	%	37%	29%	+8pp
Net LTV	%	33%	22%	+11pp

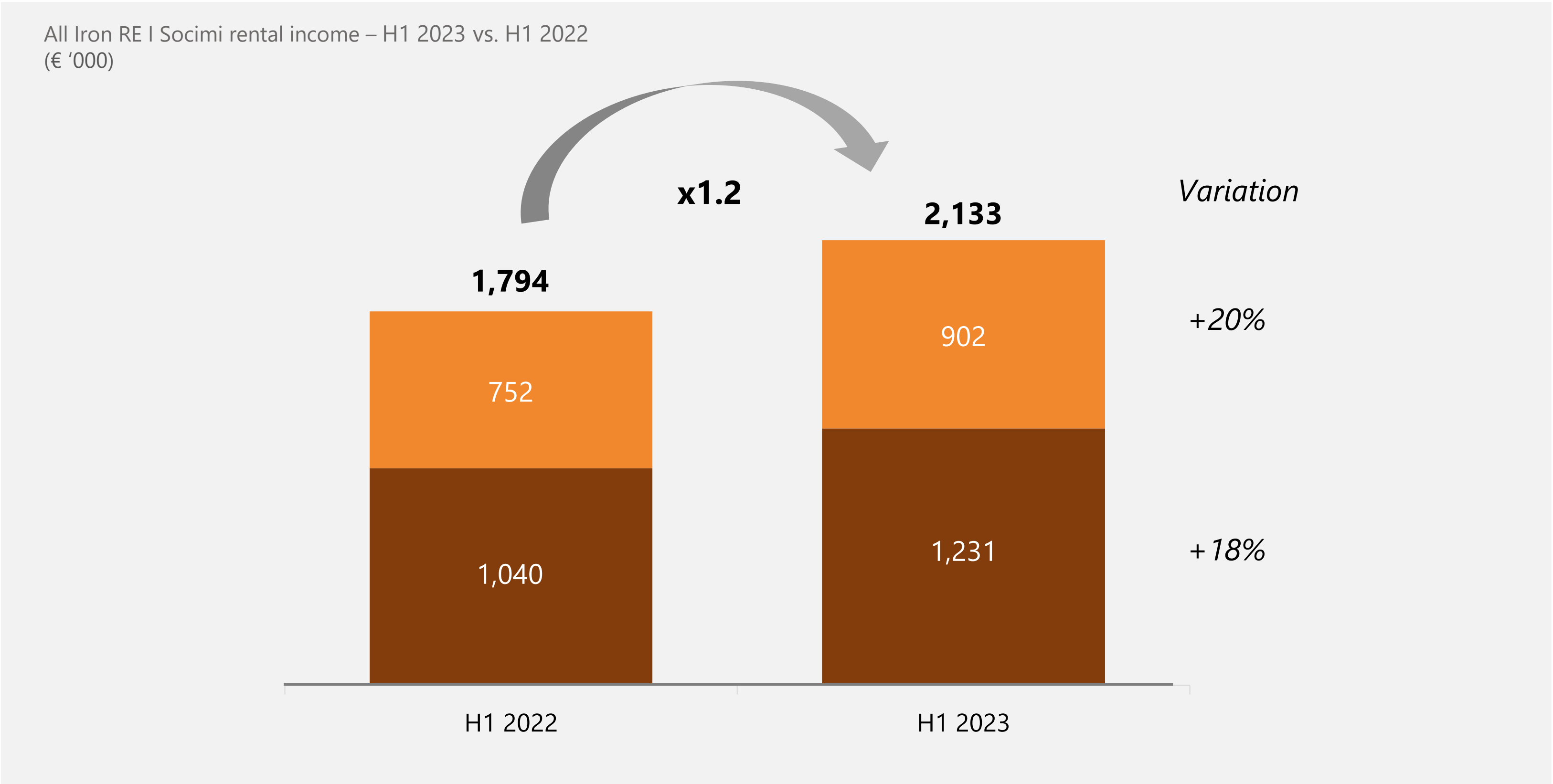
Commentary

- **Income:** 19% revenue growth vs. H1 2022, driven by improved operating performance of the accommodation business
 - In H1, given seasonality, there is little contribution from variable rent
- **EBITDA:** operating and central expenses grew at a slower rate than revenues, absorbing the impact of a higher management fee resulting from the capital increase executed in 2022
- **Net profit (pre-revaluation):** does not consider the positive impact of the capital gain from the sale of Matilde Landa
- **+5% GAV** increase vs. Dec. 2022
- **€12.9 NAV/share**
- **Leverage** - gross LTV of 37%, and net LTV of 33%

With only c.24%⁽²⁾ of the portfolio contributing to rental generation, the company has generated a positive net profit (pre-revaluation) of 342k€

Rental income generated by the company has increased by 1.2 with respect to H1 2022

All Iron RE I Socimi rental income increase – H1 2023 vs. H1 2022

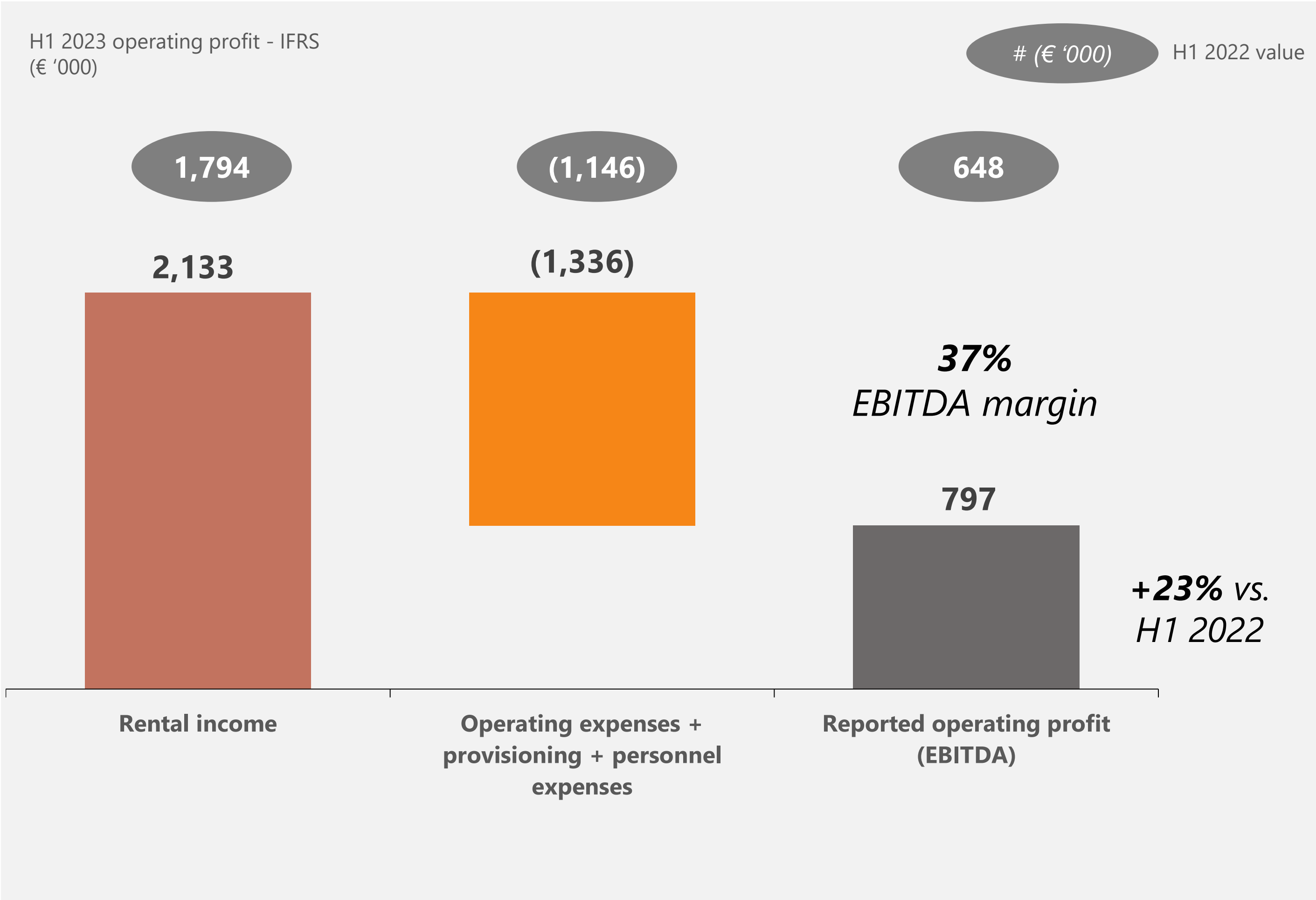


- **Accommodation rentals** from assets in operation have **increased by +18%** with respect to H1 2022:
 - Revenue growth has boosted following COVID recovery and favoured by the strong demand, resulting in strong increases in ADR and occupancy levels
 - 12% like for like growth
- **Other rentals** (e.g. retail, parking, antennas, offices...) have **increased by +20%**

Only c.24%⁽¹⁾ of the portfolio (GAV) has effectively contributed to rental generation during H1 2023

€797k reported operating profit, +23% vs. H1 2022

Operating profit (pre-amortization) All Iron RE I Socimi – H1 2023 vs. H1 2022



Operating expenses:

- **IBIs:** variation due to earlier collections vs. 2022

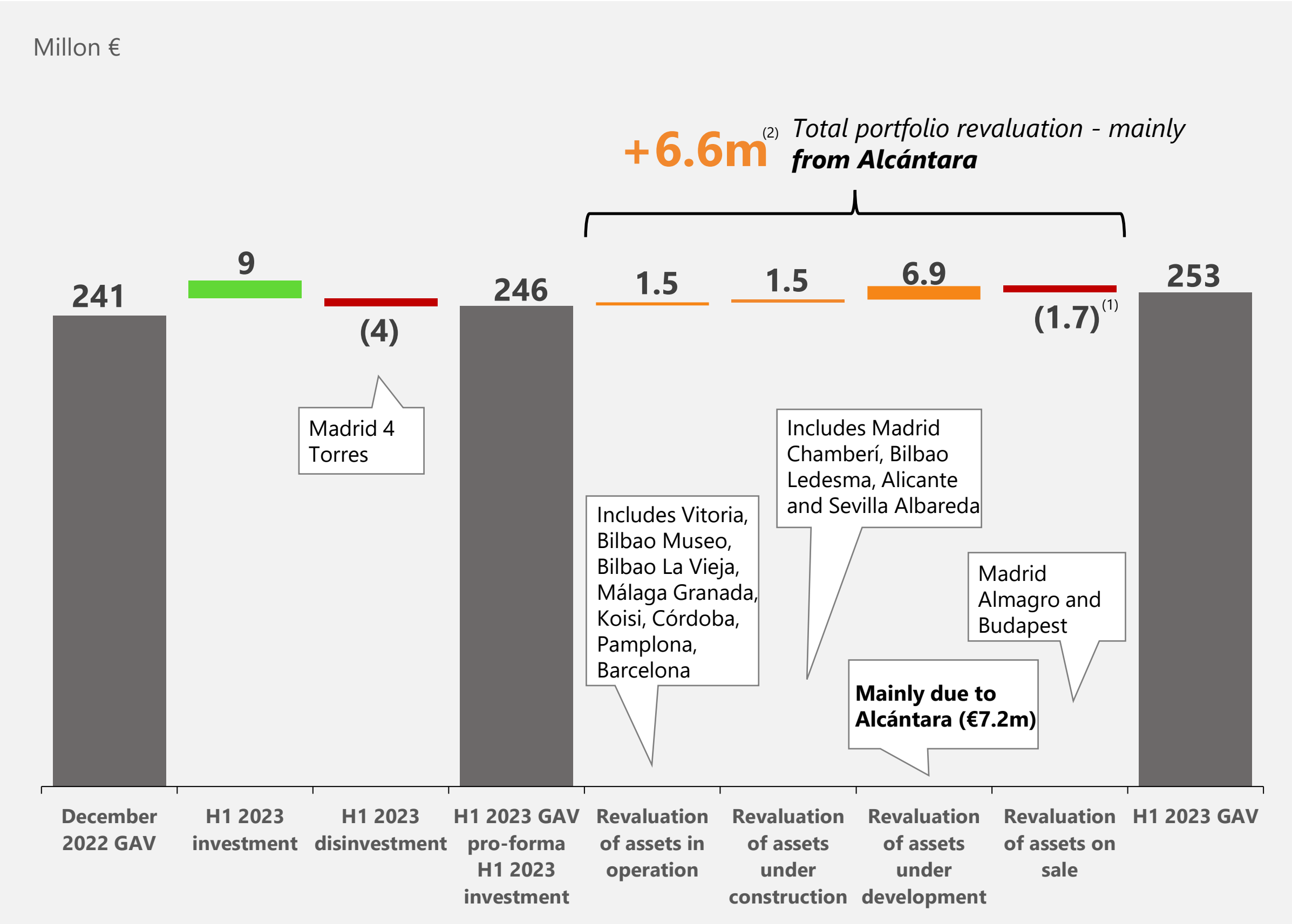
Central expenses: increase mainly due to:

- **Staff expenses + management fee:** variation due to NAV increase following (i) capital increase and (ii) revaluation
- **New projects launched:** new expenses related to the definition of an ESG strategic plan and to the hiring of a second appraiser

Extraordinary expenses: H1 2022 includes payments as indemnities for early termination of Valencia contracts

Strong All Iron RE I Socimi portfolio revaluation €6.6m, resulting in €12.9 NAV/share

GAV variation during H1 2023

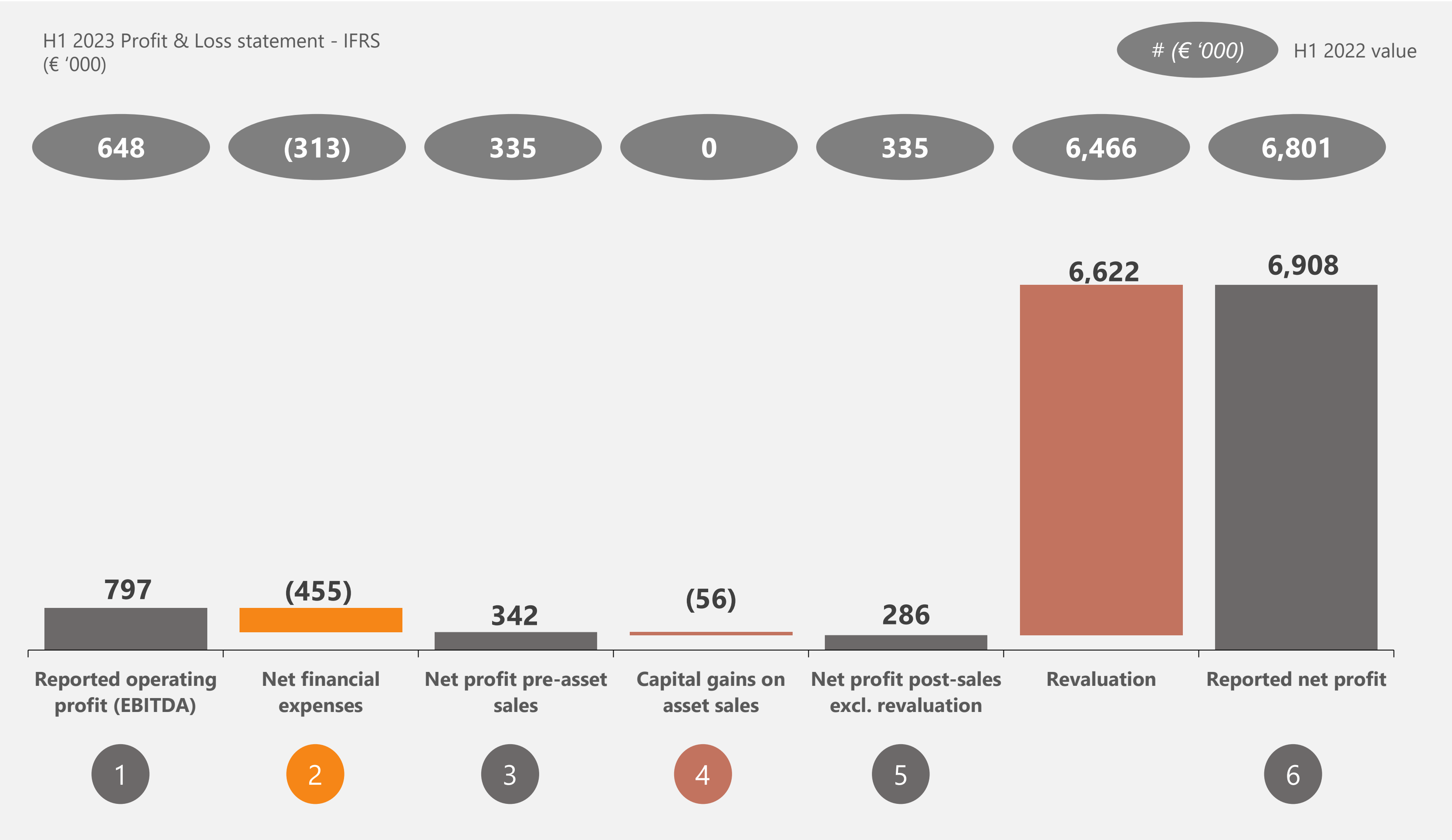


In an exercise of prudence, two independent appraisers have been hired, and the lowest asset-by-asset valuation from each of them has been selected

		GAV	NAV/share
Appraiser	savills	€253m	13.1
Appraiser	GLOVAL VALUATION	€275m	14.8
Selected valuation		€253m	€12.9

€342k net profit, excluding capital gain on asset sales and the positive impact of revaluations

All Iron RE I Socimi consolidated net profit (pre-amortization) – H1 2023 vs. H1 2022

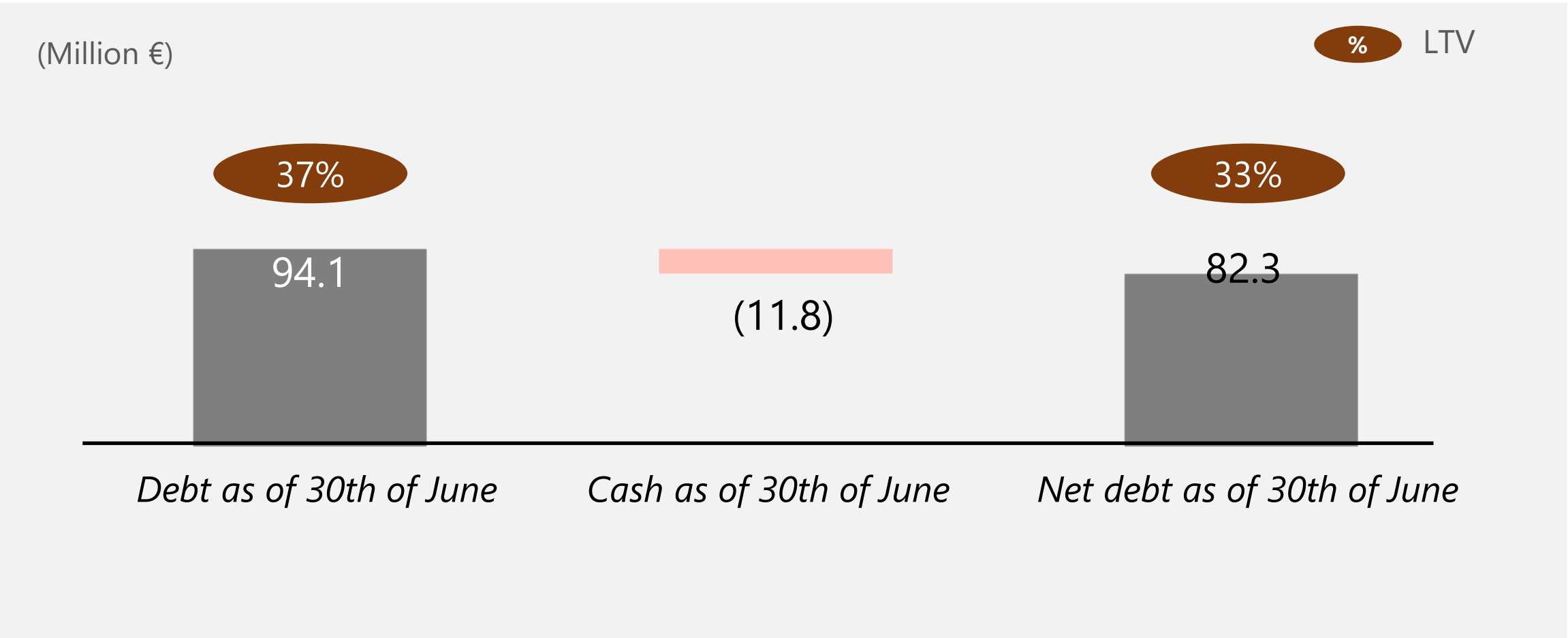


Commentary

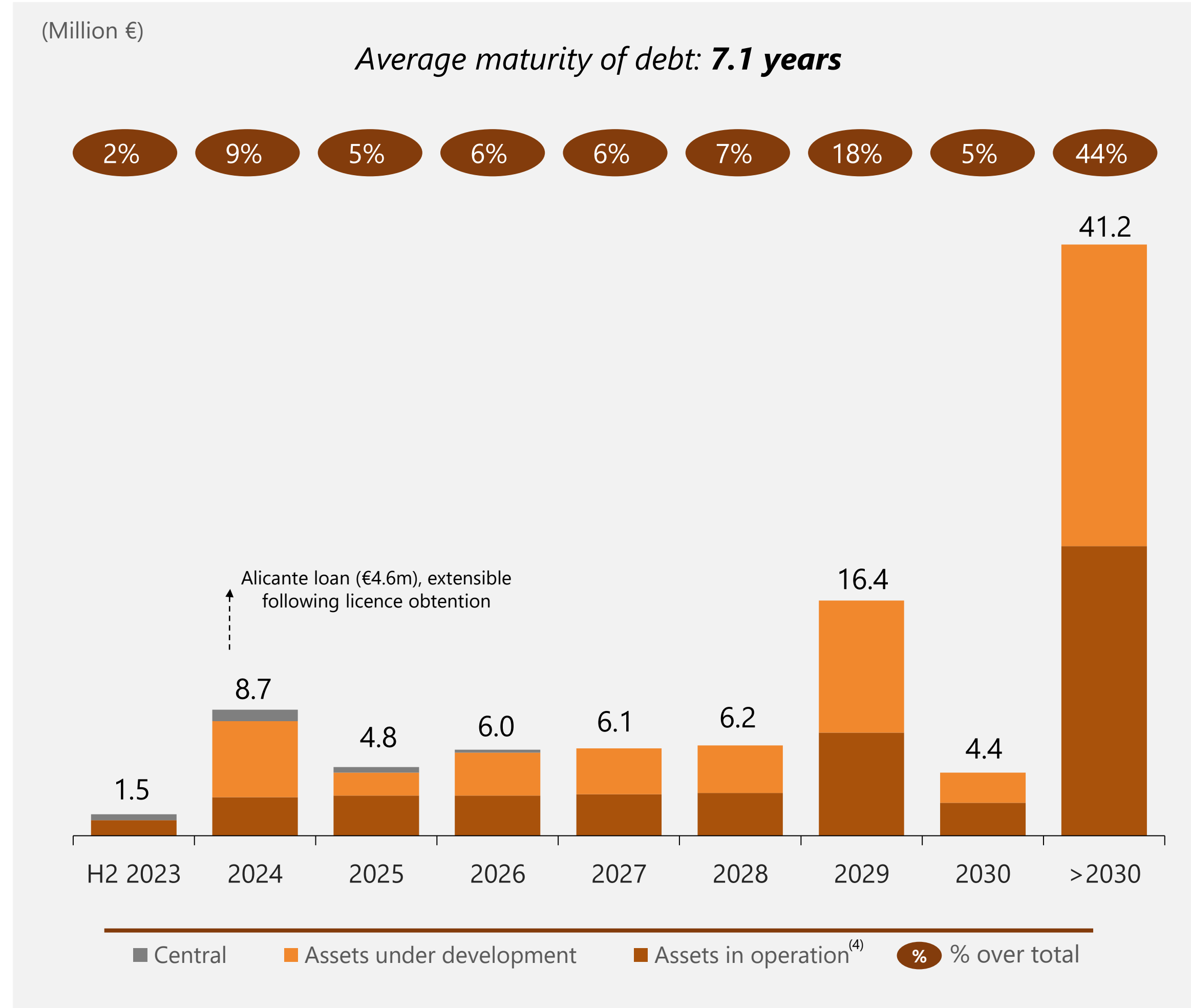
- 1 **Operating profit** of c.€797k, +23% vs. H1 2022 (€648k)
- 2 **Net financial expenses:** increase mainly due to higher financial expenses in Vitoria (variable interest rate)
- 3 **€342k net profit** excluding capital gain on asset sales and revaluation
- 4 **Capital gain** of (€56k) for the sale of Matilde Landa asset. Capital gain on the investment was €852k, while compared to GAV it was (56k), as a result of the expenses incurred in the transaction
- 5 **Net profit** excluding portfolio revaluation of c.€286k, (15%) vs. H1 2022
- 6 **Reported net profit of €6.9m**, +2% vs. H1 2022

Level of indebtedness as of 30th of June 2023

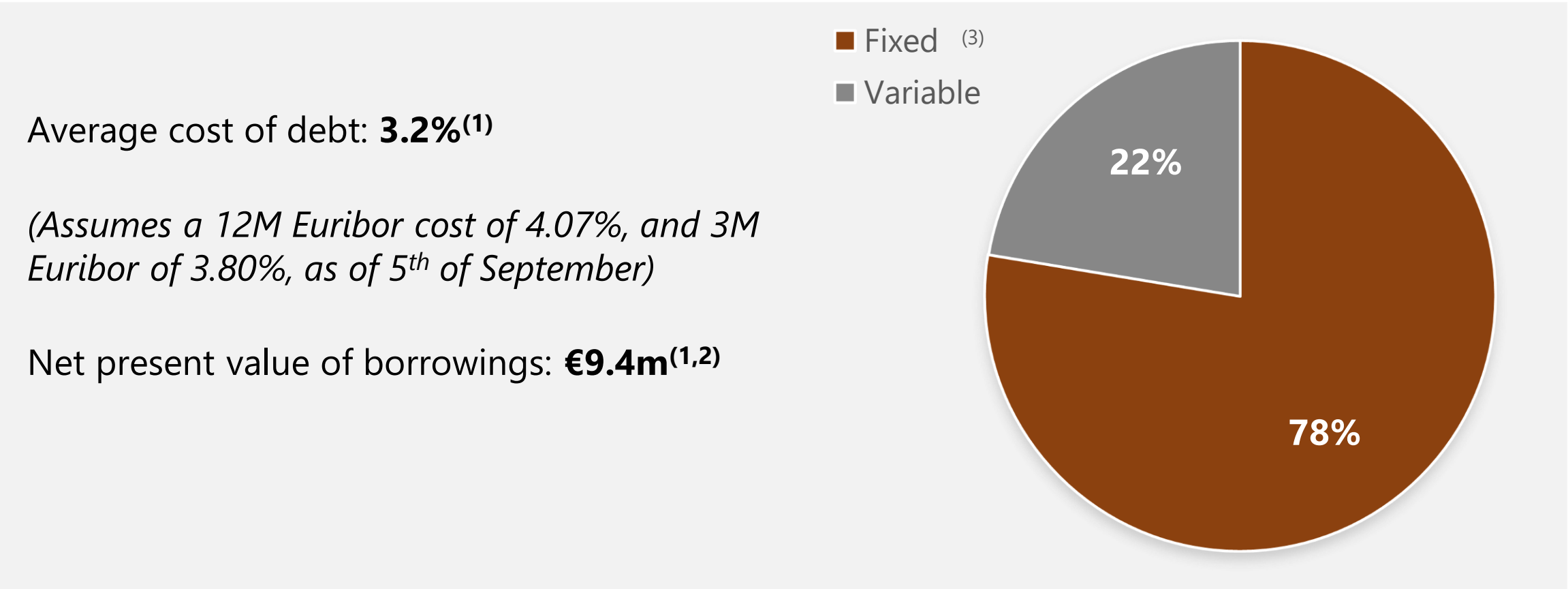
Debt position as of 30th of June 2023



Repayments scheme

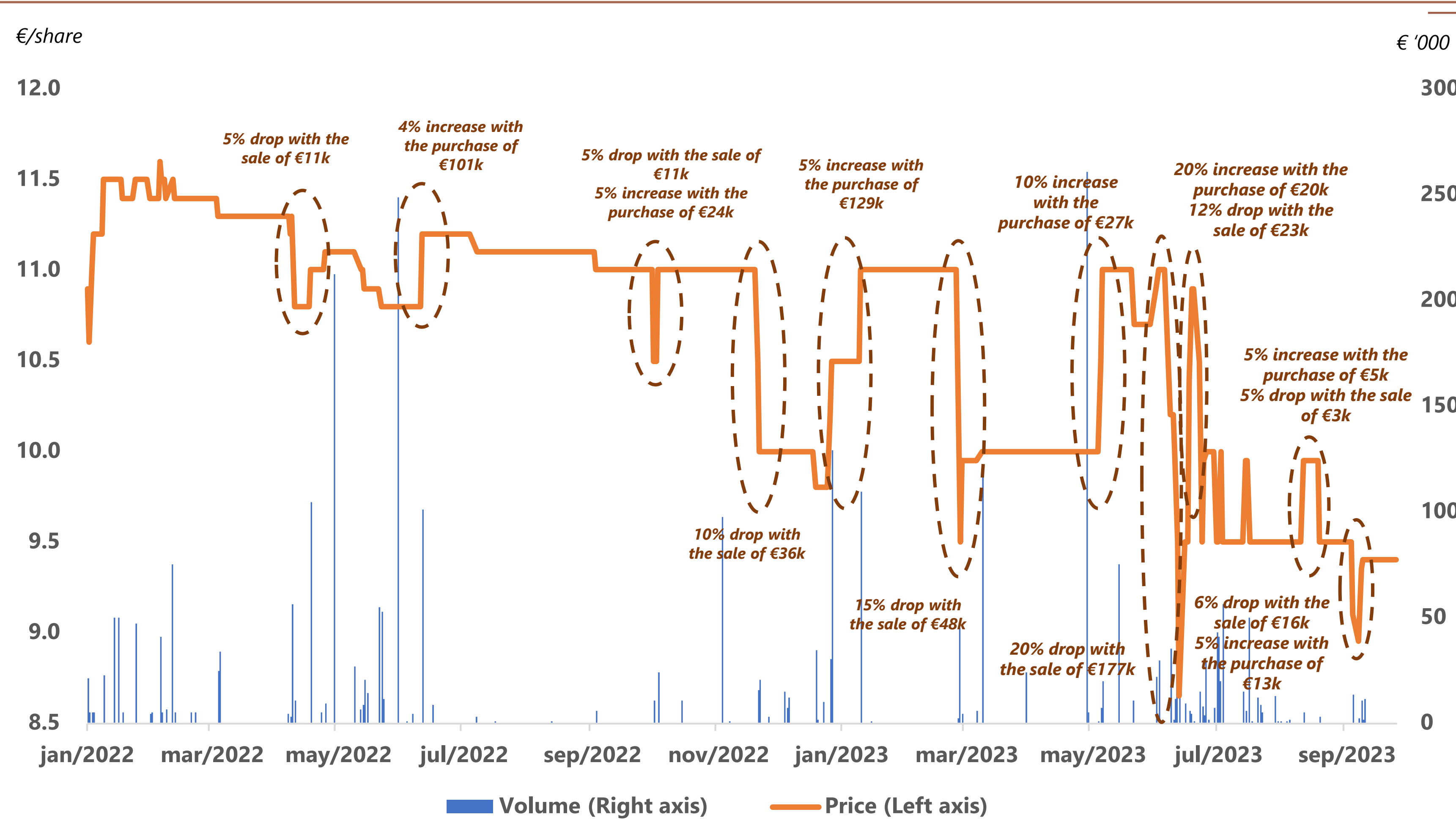


Cost of debt⁽¹⁾



The All Iron RE I Socimi share has low liquidity, which causes strong variations in the share price

Evolution of All Iron RE I Socimi share price



- Should an investor want to divest All Iron RE I Socimi shares, given the low liquidity of the share, in the event that the sell order is at market price and the investor does not set a price limit, it may result in strong losses
 - For example, the first week of July, sale price fell by 20%, for a volume of c.€177k
- Should an investor want to divest a relevant package of shares, do not hesitate to contact us on inversor.socimi@alliron.com to help identify potential buyers

Key takeaways

The value of the portfolio has reached €253m⁽¹⁾ (+4% vs. December 2022)

Progress in the development of the portfolio, with the openings of Barcelona Ronda and Madrid Chamberí, 4 assets under construction and the provisional approval of the PGOU for Madrid Alcántara

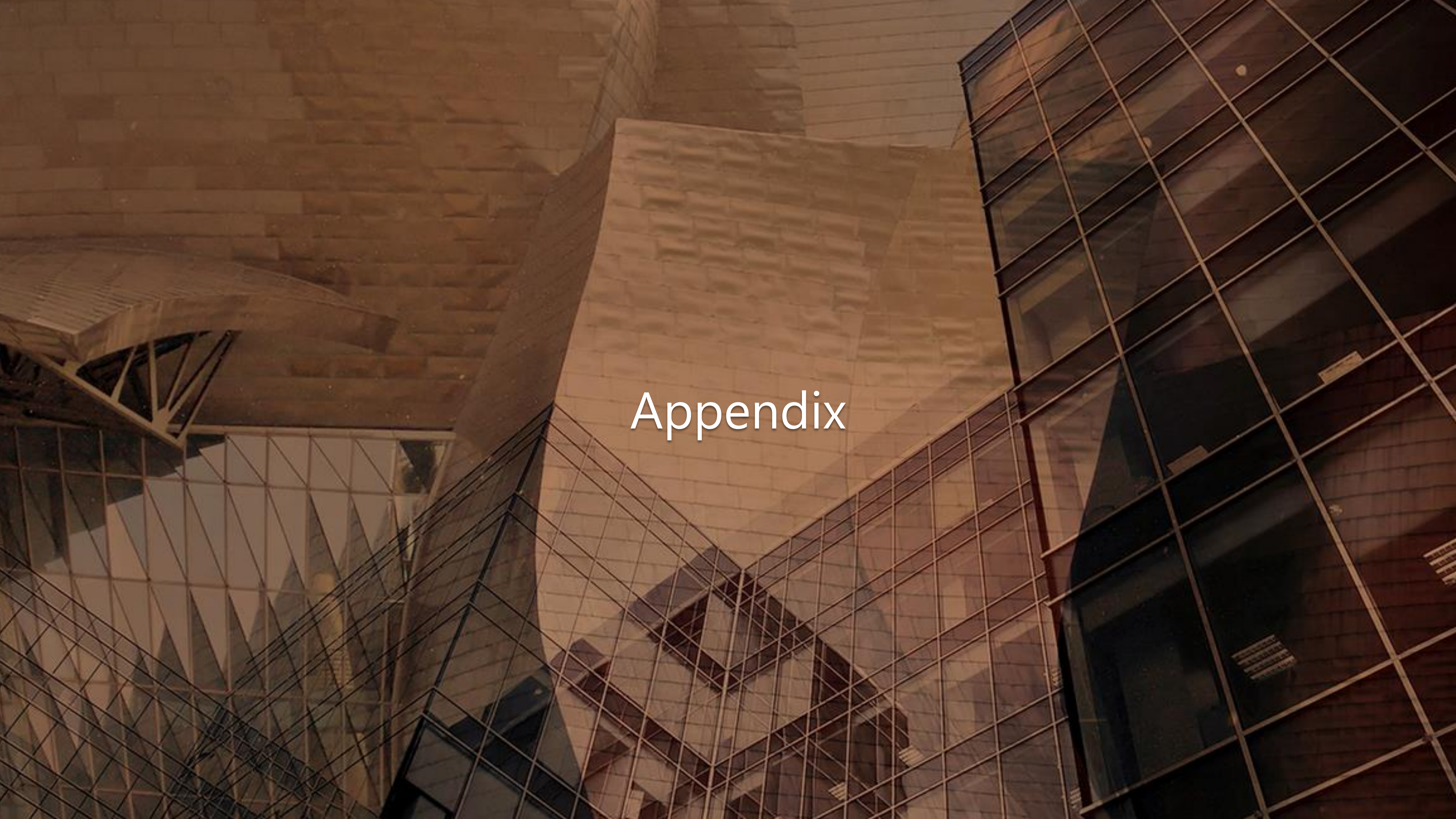
Progress in the implementation of the ESG strategic plan, with the opening of 2 assets with Breeam certification rated "Very Good" (44% of GAV in operation)

Successful rotation programme, with high returns obtained in Matilde Landa (c.14% IRR) and Almagro (c.19% IRR)

Assets operating performance: strong demand with high ADRs, average occupancy of 87% and average operating margin of c.55%

All Iron RE I Socimi financial results: solid results in H1 2023, having multiplied revenues x1.2 with only c.24% of the portfolio contributing to income generation, and achieving a net profit of €6.9 million

Indebtedness (net) of 33%, with an average cost of c.3.2%



Appendix

H1 2023 Consolidated Profit and Loss statement

Consolidated Profit and Loss statement – IFRS – H1 2023

Unit (€'000)	H1 2023	H1 2022	Δ vs. H1 2022
Net income	2,133	1,794	+19%
Other operating income	0	0	n.a.
Total income	2,133	1,794	+19%
Other results	(6)	(138)	(95%)
Procurements	0	(14)	n.a.
Staff expenses	(222)	(148)	+50%
Other operating expenses	(1,108)	(845)	+31%
EBITDA	797	648	+23%
<i>EBITDA margin (%)</i>	37%	36%	+1pp
Impairment and gains/losses on disposal of fixed assets	(56)	0	n.a.
Amortization	(0)	0	n.a.
EBIT	741	648	+14%
Financial income	2	4	(51%)
Financial expenses	(457)	(317)	+44%
FFO (excluding extraordinaries and sale of assets)	437	443	(1%)
Change in fair value of investment property	6,622	6,466	+2%
Earnings before taxes (EBT)	6,908	6,801	+2%
Taxes	0	0	n.a.
Net profit	6,908	6,801	+2%
<i>Net earnings per share (EPS) - (€)</i>	0.52 €	0.51 €	+2%

H1 2023 Consolidated Balance Sheet

Consolidated Balance Sheet – IFRS – H1 2023

Units (€'000)

Assets	June 2023	December 2022	Var. vs. Dec. 2022
Tangible fixed assets	0.8	0.0	n.a.
Real Estate investments	252,630	240,800	+5%
Long-term financial investments	174	172	+1%
Deferred tax assets	0.4	0.4	n.a.
Non-current assets	252,805	240,972	+5%
Debtors	3,690	2,868	29%
Short-term financial investments	1.3	0.0	n.a.
Cash and cash equivalents	11,857	17,036	(30%)
Current assets	15,548	19,904	(22%)
Total Assets	268,353	260,876	+3%
Liabilities			
Capital and share premium	142,143	142,264	+0%
Reserves and previous years results	23,127	14,677	+58%
Results of the year	6,908	8,741	(21%)
Other reserves	(200)	(227)	(12%)
Equity	171,978	165,455	+4%
Conversion differences	(1,102)	(2,778)	(60%)
Non-current liabilities	86,639	67,126	+29%
Short term debts	7,930	2,367	235%
Creditors	2,908	28,706	(90%)
Current liabilities	10,838	31,073	(65%)
Total liabilities and equity	268,353	260,876	+3%

H1 2023 Cash Flow Statement

Cash flow statement - IFRS - H1 2023

Unit (€'000)

	H1 2023	H1 2022	Δ vs. H1 2022
EBT	6,908	6,801	+2%
Result adjustments	(6,111)	(6,152)	(1%)
Changes in working capital (ex-capex)	(1,463)	407	n.a.
Other cash flow from operations	(346)	(557)	(38%)
Cash flow from operations	(1,012)	498	n.a.
Refurbishments and acquisitions capex	(8,564)	(16,718)	(49%)
Changes in working capital (capex)	(25,129)	0	n.a.
Divestment	4,250	0	n.a.
Tangible fixed assets	(1)	0	n.a.
Other financial assets	0	1,247	(100%)
Cash flow from investments	(29,444)	(15,472)	+90%
Receivables and payments for equity instruments	19	17,889	(100%)
Receivables and payments for financial liability instruments	24,651	17,230	+43%
Cash flow from financing activities	24,670	35,119	(30%)
Effect of exchange rate variations	607	(30)	n.a.
Cash variation	(5,179)	20,116	n.a.

All Iron RE I Socimi individual accounts – H1 2023 Financial statements

Individual Profit & Loss statement – H1 2023

Unit (€'000)

	H1 2023	H1 2022	Δ vs. H1 2022
Net income	1,971	1,711	+15%
Works carried out by the company for its assets	1,353	1,375	(2%)
Total income	3,324	3,086	+8%
Other results	(6)	(136)	(96%)
Staff expenses	(222)	(148)	+50%
Other operating expenses	(2,433)	(2,212)	+10%
EBITDA	663	590	+12%
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>20%</i>	<i>19%</i>	<i>+1pp</i>
Impairment and gains/losses on disposal of fixed assets	852	0	n.a.
Amortization	(314)	(329)	(5%)
Operating result (EBIT)	1,202	261	+360%
Financial income	100	87	+16%
Financial expenses	(420)	(293)	+43%
Exchange rate differences	99	(91)	n.a.
Earnings before taxes (EBT)	981	(36)	n.a.
Taxes	0	0	n.a.
Net profit after asset sales	981	(36)	n.a.

Individual Balance Sheet – H1 2023

	June 2023	December 2022	Δ vs. Dec. 2022
Assets			
Tangible fixed assets	0.8	0	n.a.
Real Estate investments	196,466	192,511	+2%
Financial investments in group and associated companies	15,680	15,680	+0%
Long-term financial investments	174	172	+1%
Deferred tax assets	0.4	0.4	+0%
Non-current assets	212,321	208,364	+2%
Debtors	3,539	2,670	33%
Financial investments in group and associated companies	5,808	5,244	+11%
Short-term financial investments	32	0	n.a.
Cash and cash equivalents	11,084	16,247	(32%)
Current assets	20,464	24,161	(15%)
Total Assets	232,785	232,525	+0%
Liabilities and Equity			
Capital and share premium	142,143	142,264	+0%
Reserves and results of previous years	(3,504)	(3,513)	+0%
Results of the year	981	159	+518%
Own shares and equity investments	(200)	(226)	(12%)
Net equity	139,420	138,684	+1%
Long term debts	82,747	63,186	+31%
Non-current liabilities	82,747	63,186	+31%
Short term debts	7,777	2,163	259%
Creditors	2,842	28,491	(90%)
Current liabilities	10,619	30,655	(65%)
Total Liabilities and equity	232,785	232,525	+0%

ALL IRON

R E I S O C I M I

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.