

A BME GROWTH

Madrid, 4 de diciembre 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 DE LOS PRIMEROS NUEVES MESES DE 2023.

La Sociedad publica hoy día 4 de diciembre de 2023 los resultados operativos y financieros de los primeros nueve meses de 2023, mostrando las principales métricas registradas.

- Se adjunta la presentación corporativa con los resultados de los primeros nueve meses 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, 4th December 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

OPERATIONAL AND FINANCIAL RESULTS FOR THE FIRST NINE MONTHS OF 2023.

The Company publishes today, December 4th 2023, the operational and financial results for the first nine months of 2023, including the key metrics.

- Attached is the corporate presentation with the results for the first nine months of 2023 of the Company, which has also been published, simultaneously, 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

Actualización de resultados de 9M 2023
All Iron RE I Socimi

Diciembre de 2023

La cartera de activos en detalle

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

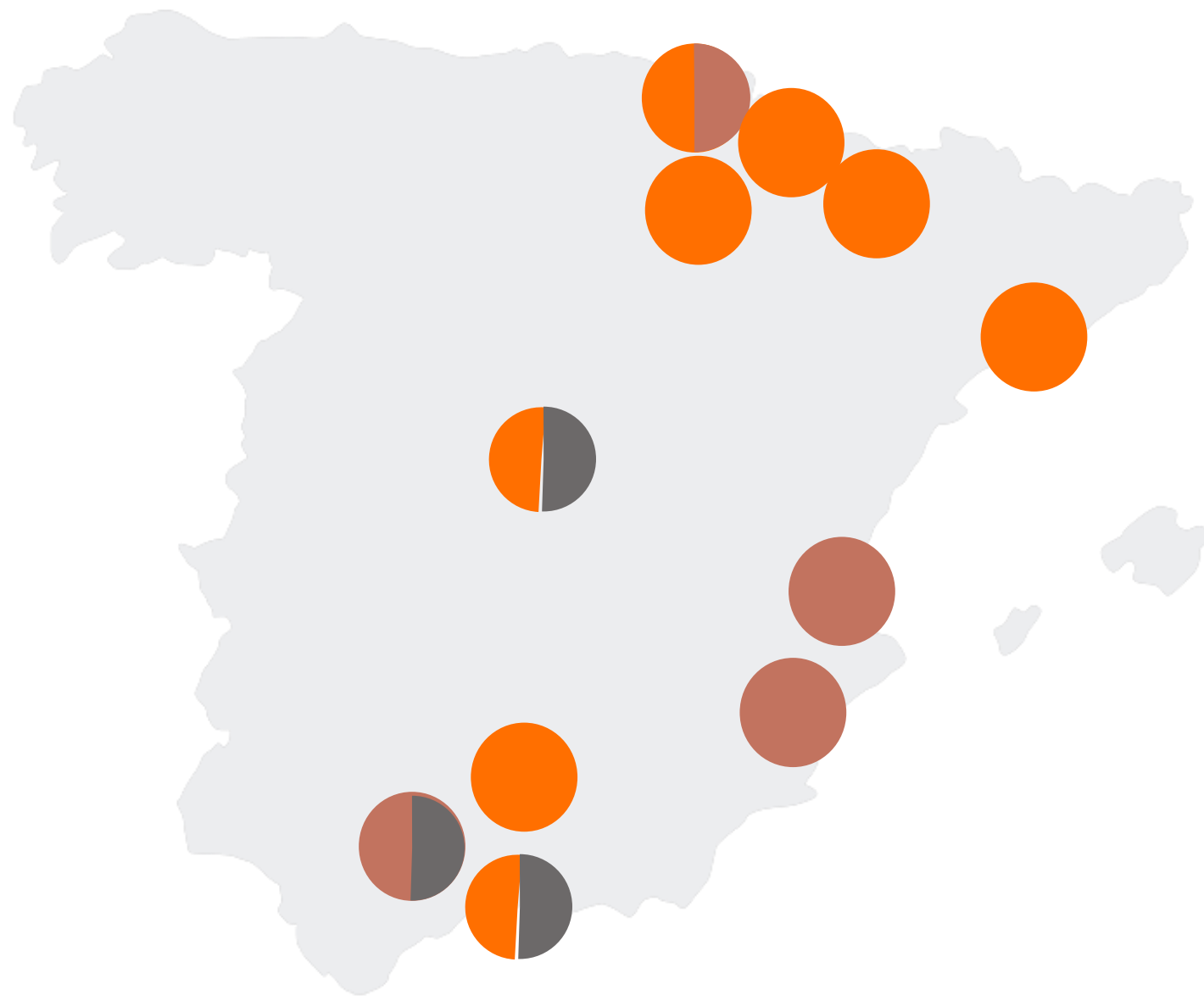
Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura ⁽¹⁾	Certif. BREEAM
Bilbao	1	2.000	45 apart.	-	link	2024	
Alicante	1	3.650	66 apart.	-	link	2025	
Sevilla	1	3.758	47 apart.	Parking y área F&B	link	2024	
Valencia	1	13.680	144 apart.	Retail c.1.000m2/ofic. c.2.000m2	link	2025	

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 no estratégicos

● En operación ● En construcción ● En desarrollo



c.1.156^(2,3)
unidades

19⁽³⁾
inmuebles

c.€253m⁽³⁾
GAV

c.99.730m²⁽³⁾
superf. construida

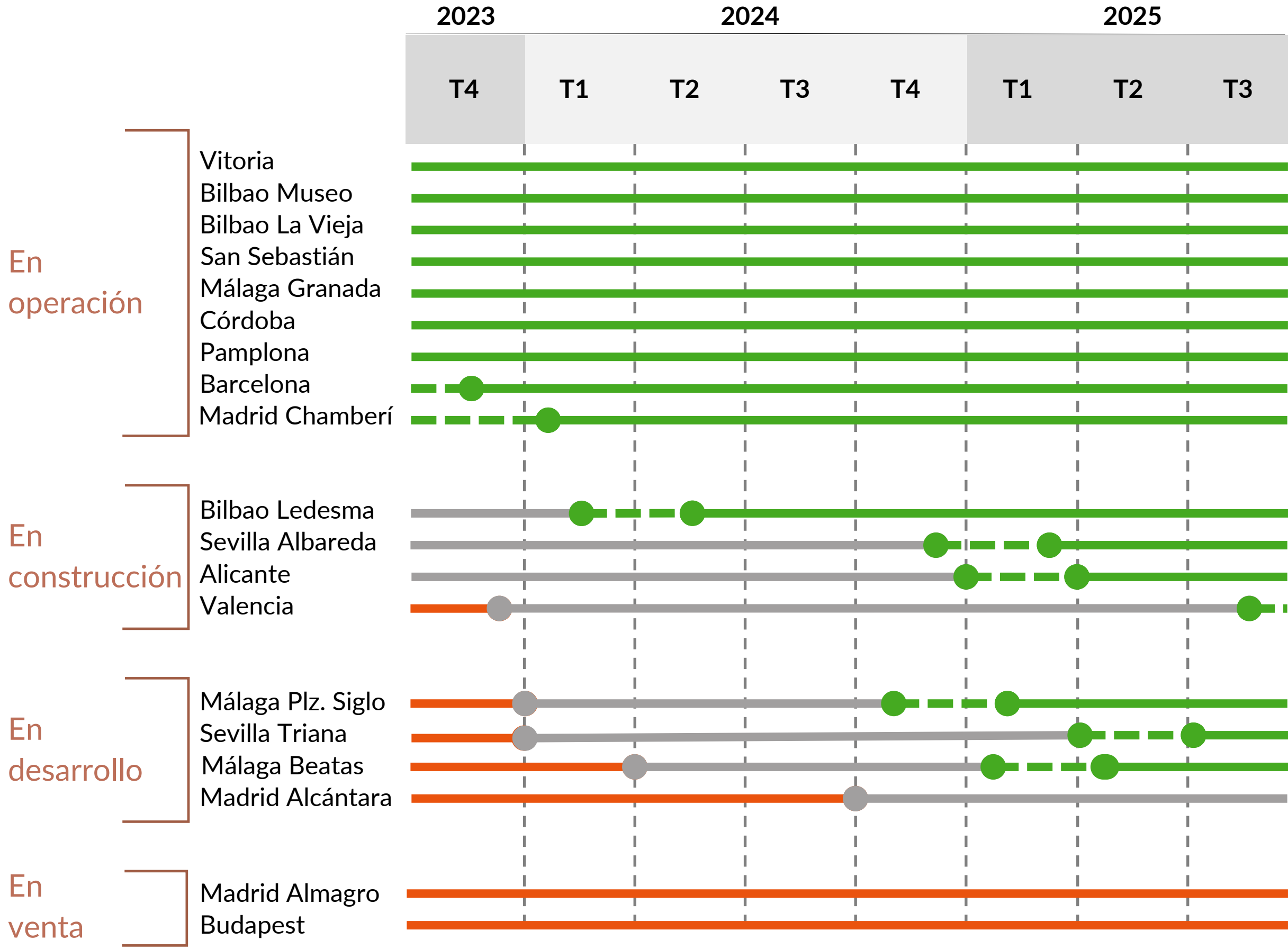
c.1,7⁽⁵⁾
años desde
rehabilitación

Ubicaciones
urbanas
premium

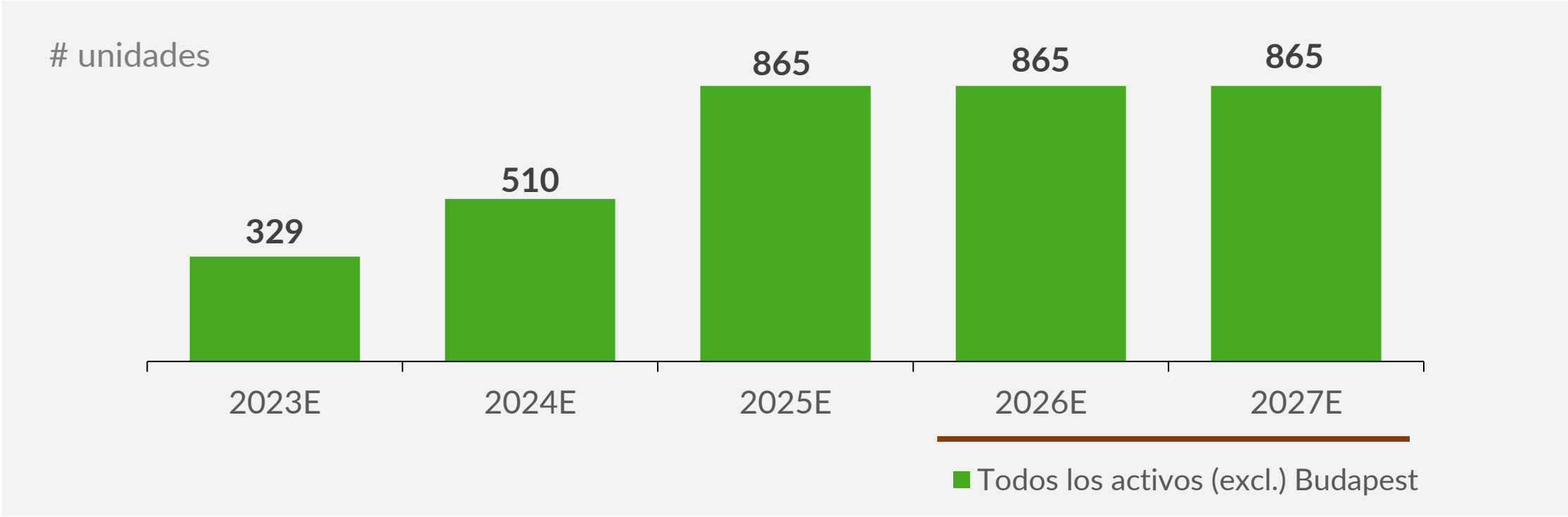
(1) Fecha esperada de apertura
(2) Equivalente a c.1.105 apartamentos y c.51 habitaciones de *hostel* con c.270 camas; incluye el activo en arras de Madrid Almagro (17 apartamentos)
(3) Dato a 30 de junio de 2023
(4) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) es un sistema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

Continuamos con el avance en el desarrollo de la cartera

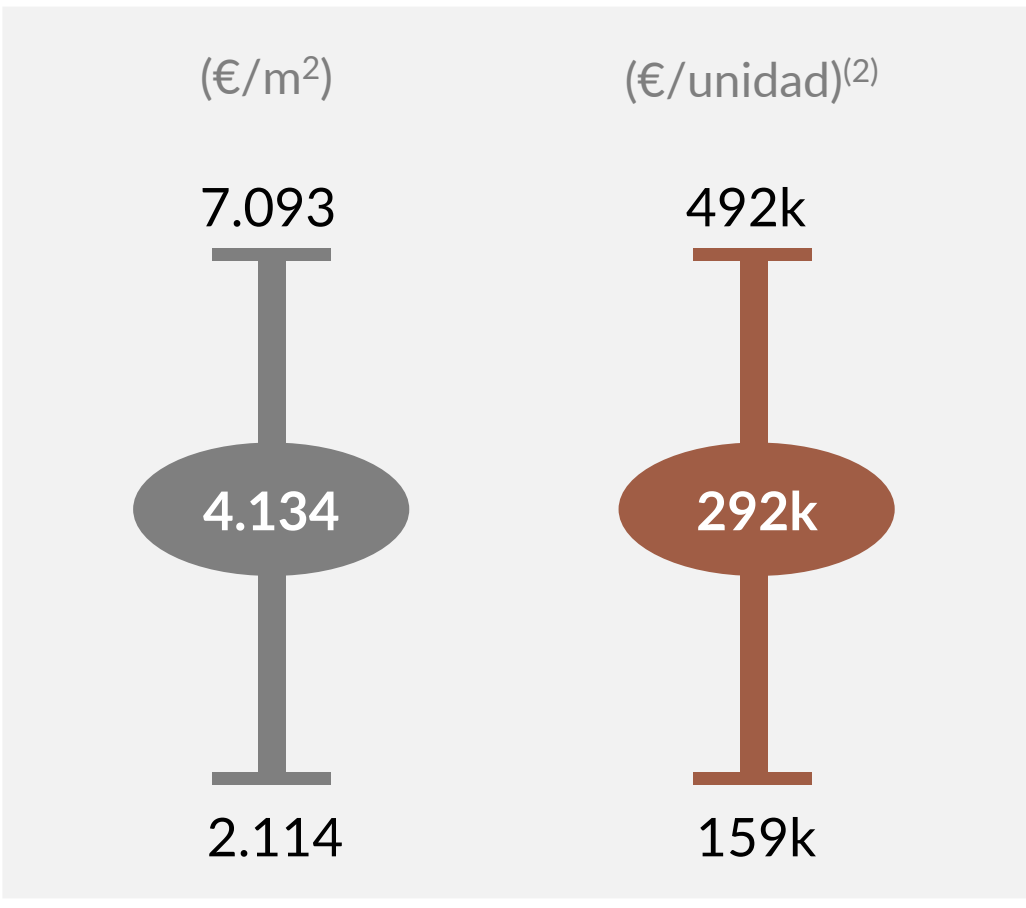
Estado de desarrollo de los activos



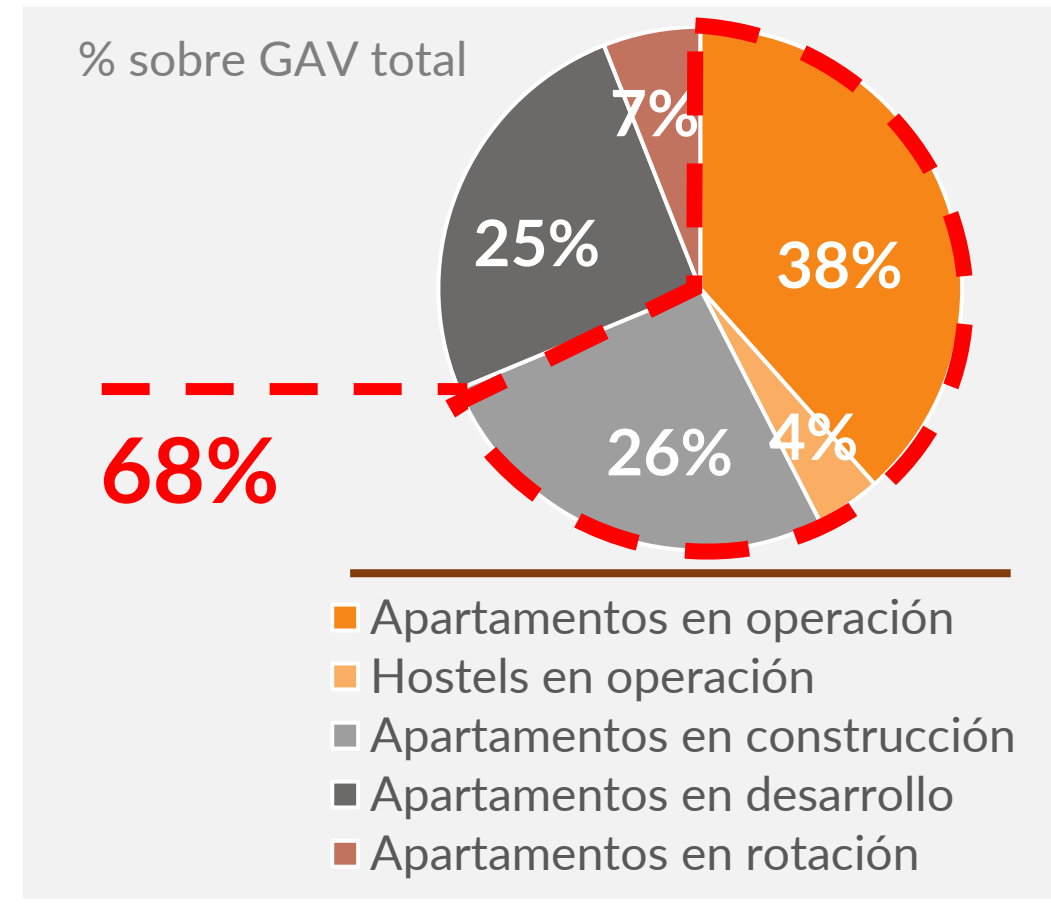
Evolución de la unidades operativas⁽¹⁾



Inversión media de la cartera⁽¹⁾



Desglose GAV en base a estado activo



>800 unidades en operación para 2025 e inversión media de la cartera de 4.134 euros/m², y 292 mil euros/unidad. c68% del valor de la cartera ya en explotación o en construcción

En 9M 2023 se registraron incrementos en ADRs con respecto al mismo periodo de 2022, y se alcanzó una tasa de ocupación media del 87%

	Apartamentos		Hostels
	Corta estancia	Media estancia	
ADR ⁽¹⁾ medio 9M 2023	c.€103 (+c.5% LfL vs. 9M 2022)	c.€33 (+c.12% LfL vs. 9M 2022)	c.€25 (+c.12% LfL vs. 9M 2022)
Ocupación media 9M 2023	c.87% (+c.5pp LfL vs. 9M 2022)		c.68% (+c.3pp LfL vs. 9M 2022)
Margen GOP ⁽²⁾ medio 9M 2023	c.58% (+c.7pp LfL vs. 9M 2022)		c.34% (+0pp LfL vs. 9M 2022)

Comentario

Apartamentos:

- Corta estancia: incremento en tarifas del 5% LfL, apoyado por la mejora de la demanda y la mayor madurez (*ramp-up*) de los activos
- Media estancia: incrementos en ADRs de +c.12% LfL vs. 9M 2022
- Ocupación media del c.87%
- Margen operativo medio del 58%, +c.7pp LfL superior al mismo periodo de 2022, apoyado por la mejora en tarifas y la reducción de los costes de suministros

Hostels⁽³⁾:

- Incrementos en ADRs de +c.12% LfL vs. 9M 2022, gracias a la mejora de la demanda, junto con la recuperación post-Covid19
- Ocupaciones en torno al c.68%
- Margen operativo medio de c.34%, en línea con el dato registrado en el mismo periodo del año pasado

Fuente: Libere
Nota: Los incrementos medios con respecto a 9M 2022 se han calculado como el incremento ponderado en base al número de apartamentos de cada activo; Los incrementos son "like for like", se han calculado eliminando los valores correspondientes a activos que no estaban en operación en 9M 2022
(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)
(2) Gross Operating Profit
(3) Excluye aquellos recientemente inaugurados, en periodo de maduración

Resultado financiero durante 9M 2023 – Principales métricas

Tabla comparativa 9M 2023 vs. 9M 2022⁽¹⁾

	Unidad	9M 2023	9M 2022	Δ vs. 9M 2022	Δ LfL vs. 9M 2022
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	2.579	1.827	+41%	+26%
Ingresos por otras rentas	€'000	1.284	1.141	+13%	+31%
Total ingresos	€'000	3.863	2.968	+30%	+27%
EBITDA	€'000	1.984	1.372	+45%	
% Margen EBITDA	%	51%	46%	+5pp	
FFO (excl. extraordinarios y venta de activos)	€'000	1.447	1.062	+36%	
FFO/acción	€	0,11	0,08	+36%	
Capex	€'000	9.030	11.502	(21%)	
LTV (sobre deuda neta)	%	33%	17%	+15pp	

Comentario

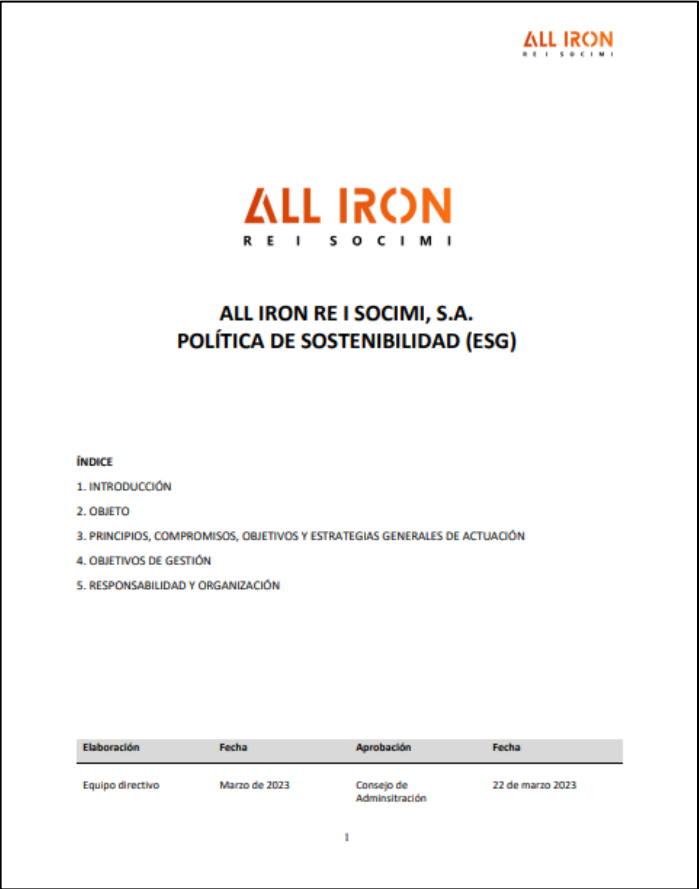
- **Ingresos:** Incremento de ingresos de +30% vs. 9M 2022, gracias a la mejora de la actividad junto con la contribución de nuevos activos (Córdoba y Pamplona)
 - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento *LfL*⁽²⁾ +26%
- **EBITDA:** +45% vs. 9M 2022, principalmente gracias a la mayor contribución de ingresos
- **FFO:** positivo de €1,4m, +36% vs. 9M 2022
- **Endeudamiento:** LTV del 33% sobre deuda bruta

(1) Cuentas consolidadas en base a PGC (incluye amortización)
(2) *Like for Like* tiene en cuenta únicamente los activos que estaban en operación en 2022, y compara su rendimiento en 2023 contra 2022. No tiene en cuenta nuevas aperturas

En 2023 hemos avanzado según el plan estratégico ESG, comenzando a trabajar en la implementación de diversas medidas en el ámbito ambiental, social y de gobernanza

1 Definición del plan estratégico ESG

- ✓ Definición del plan estratégico ESG 2030-2040 de All Iron RE I Socimi
- ✓ Publicación de la Política de Sostenibilidad (T1 2023)



2 Principales medidas que hemos comenzando a implementar



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

9M 2023 results update
All Iron RE I Socimi

December 2023

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

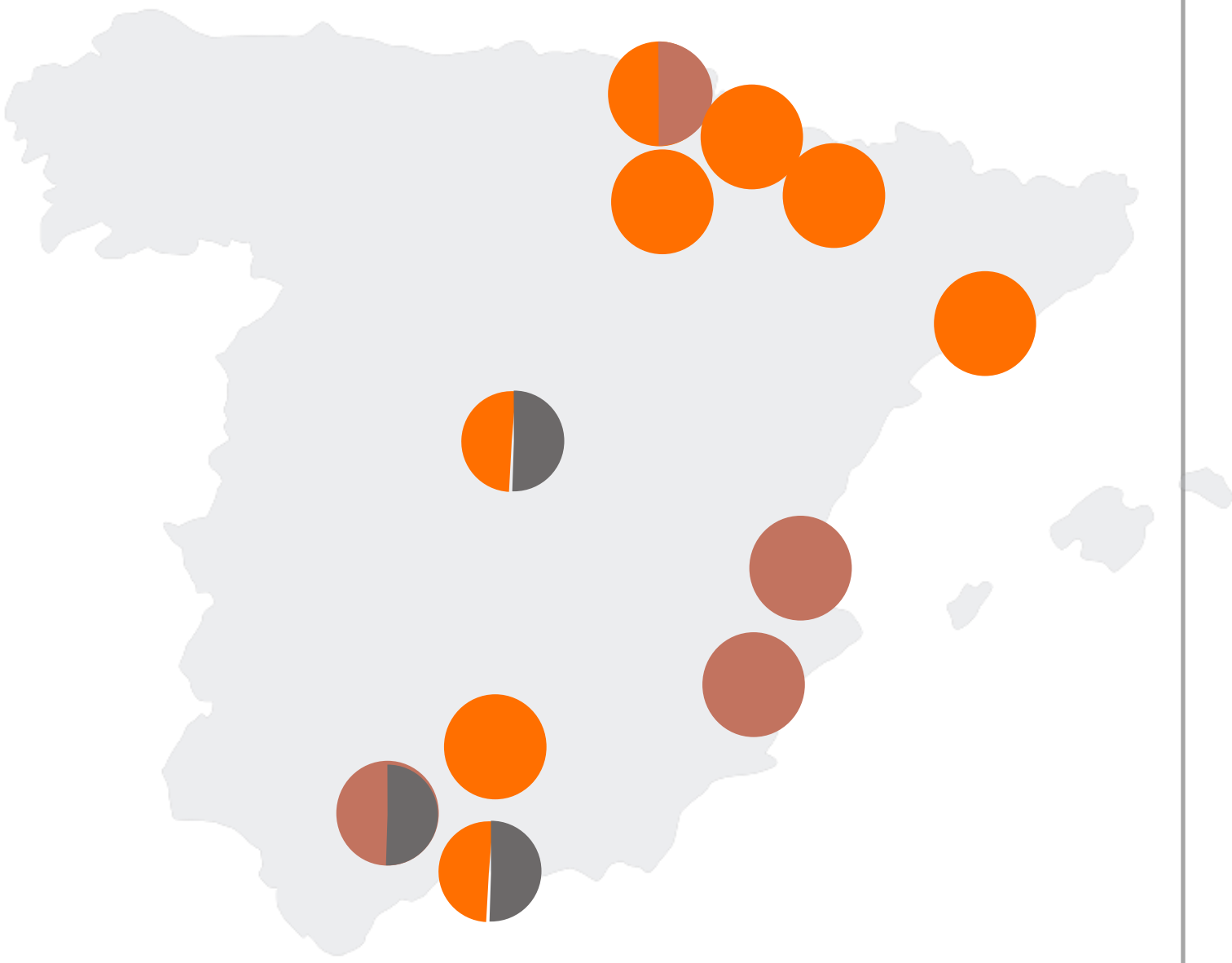
City	# properties	Constructed surface (sqm)	Units	Other uses	Location	Opening ⁽¹⁾	BREEAM certifica.
Bilbao	1	2,000	45 apart.	-	link	2024	
Alicante	1	3,650	66 apart.	-	link	2025	
Sevilla	1	3,758	47 apart.	Parking and F&B area	link	2024	
Valencia	1	13,680	144 apart.	Retail c.1,000sqm/offic.c.2,000sqm	link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

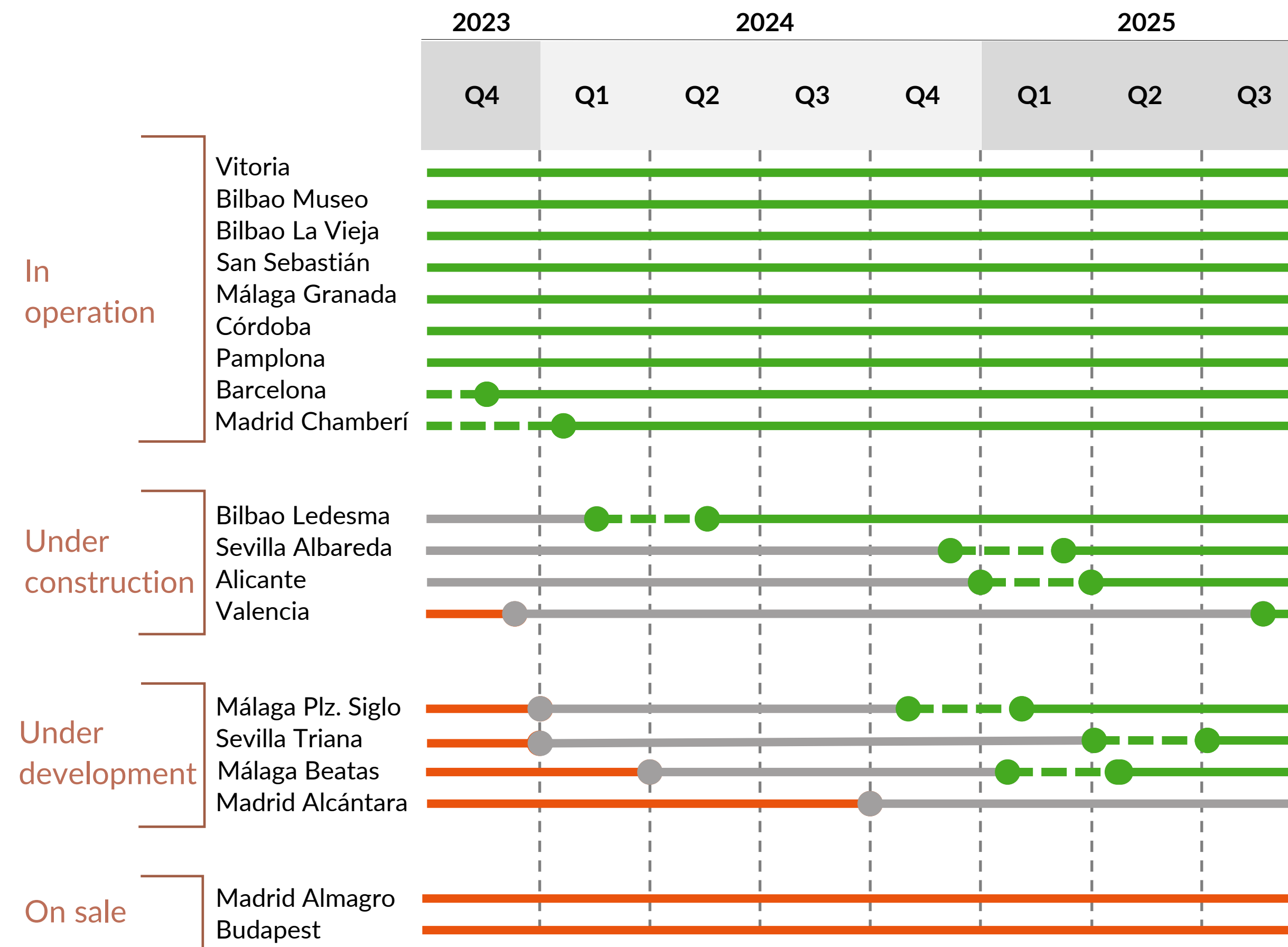
 c.1.7⁽⁵⁾ years since refurbishment

 Urban premium locations

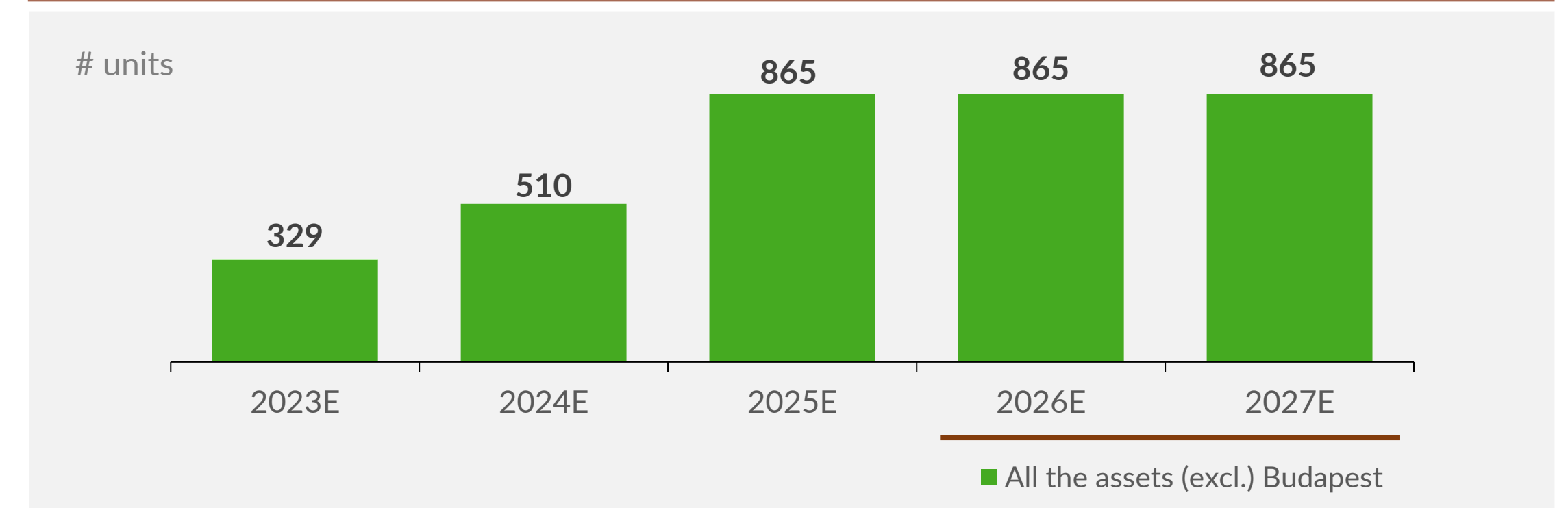
(1) Expected opening date
(2) Equivalent to c.1,105 apartments and c.51 hostel rooms with c.270 beds; includes Madrid Almagro (17 apartments)
(3) 30th June 2023 data
(4) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is a system for assessing the environmental performance of 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

We continue making progress in the development of the portfolio

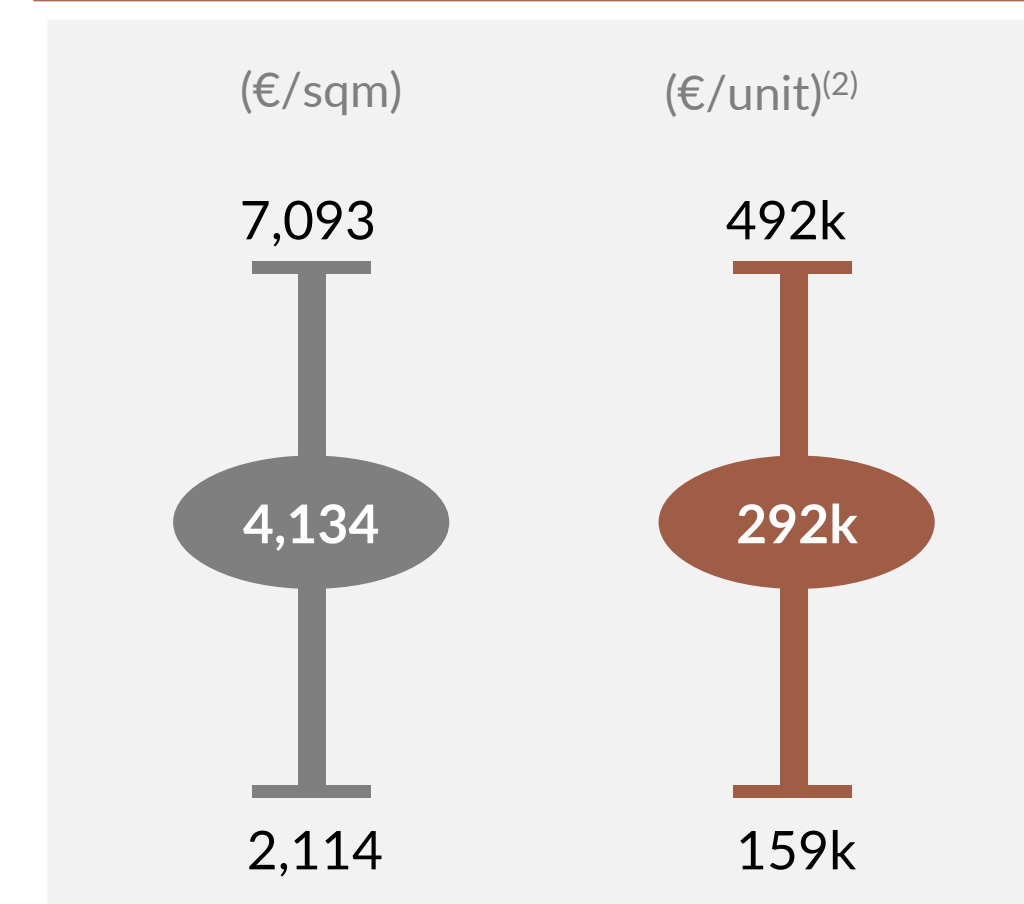
Asset development status



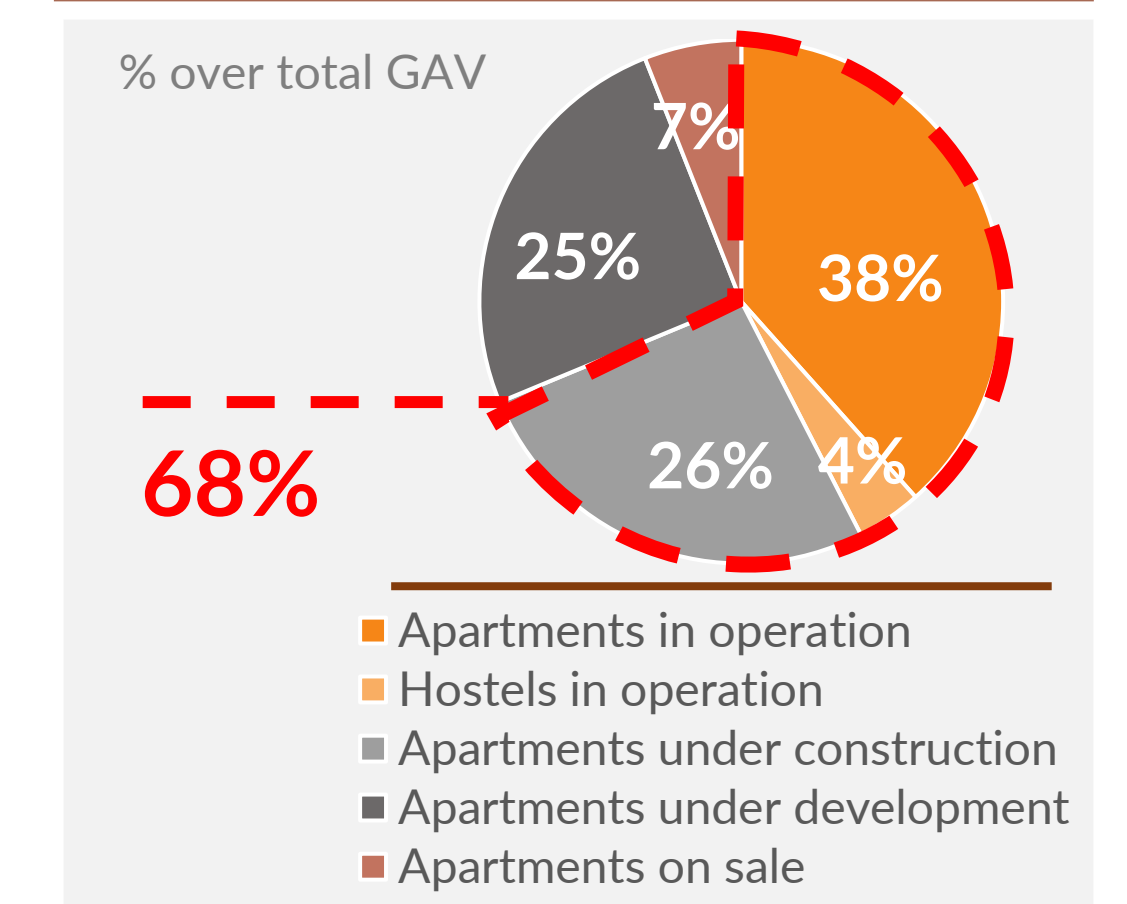
Evolution of the units in operation⁽¹⁾



Average portfolio investment⁽¹⁾



GAV breakdown based on asset status



>800 units in operation by 2025 and average portfolio investment of 4,134 euros/sqm, and 292 thousand euros/unit. c68% of the value of the portfolio already in operation or under construction

ADRs increases registered in 9M 2023 compared to the same period in 2022, and 87% average occupancy rate reached

	Apartments		Hostels
	Short stays	Mid-stays	
9M 2023 average ADR ⁽¹⁾	c.€103 (+c.5% LfL vs. 9M 2022)	c.€33 (+c.12% LfL vs. 9M 2022)	c.€25 (+c.12% LfL vs. 9M 2022)
9M 2023 average occupancy rate	c.87% (+c.5pp LfL vs. 9M 2022)		c.68% (+c.3pp LfL vs. 9M 2022)
9M 2023 average GOP margin ⁽²⁾	c.58% (+c.7pp LfL vs. 9M2022)		c.34% (+c.0pp LfL vs. 9M 2022)

Commentary

Apartments:

- Short stays: +5% LfL ADR increase, thanks to the increased demand and higher maturity (ramp-up) of the assets
- Mid-stays: +c.12% LfL ADR increase vs. 9M 2022
- Average occupancy level of c.87%
- c.58% average operating margin, +c.7pp LfL higher than the same period of 2022, supported by the improvement in rates and the reduction of supply costs

Hostels⁽³⁾:

- +c.12% LfL ADR increase vs. 9M 2022, supported by improved demand, along with post-Covid19 recovery
- c.68% occupancy levels reached
- c.34% average operating margin, in line with 9M 2022

Source: Libere

Note: average increases vs. 9M 2022 have been calculated as the weighted increase on the number of apartments of each asset; Increases are "like for like" calculated by eliminating the values corresponding to assets that were not in operation in 9M 2022

(1) Average Daily Rate

(2) Gross Operating Profit

(3) Excludes the assets recently inaugurated, in the maturity period

9M 2023 Financial results – Key metrics

Comparative table 9M 2023 vs. 9M 2022⁽¹⁾

	Unit	9M 2023	9M 2022	Var. vs. 9M 2022	Var. LfL vs. 9M 2022
Rental Income	€'000	2,579	1,827	+41%	+26%
Other income	€'000	1,284	1,141	+13%	+31%
Total income	€'000	3,863	2,968	+30%	+27%
EBITDA	€'000	1,984	1,372	+45%	
% EBITDA margin	%	51%	46%	+5pp	
FFO (excl. Extraordinaries and sale of assets)	€'000	1,447	1,062	+36%	
FFO/share	€	0.11	0.08	+36%	
Capex	€'000	9,030	11,502	(21%)	
Net LTV	%	33%	17%	+15pp	

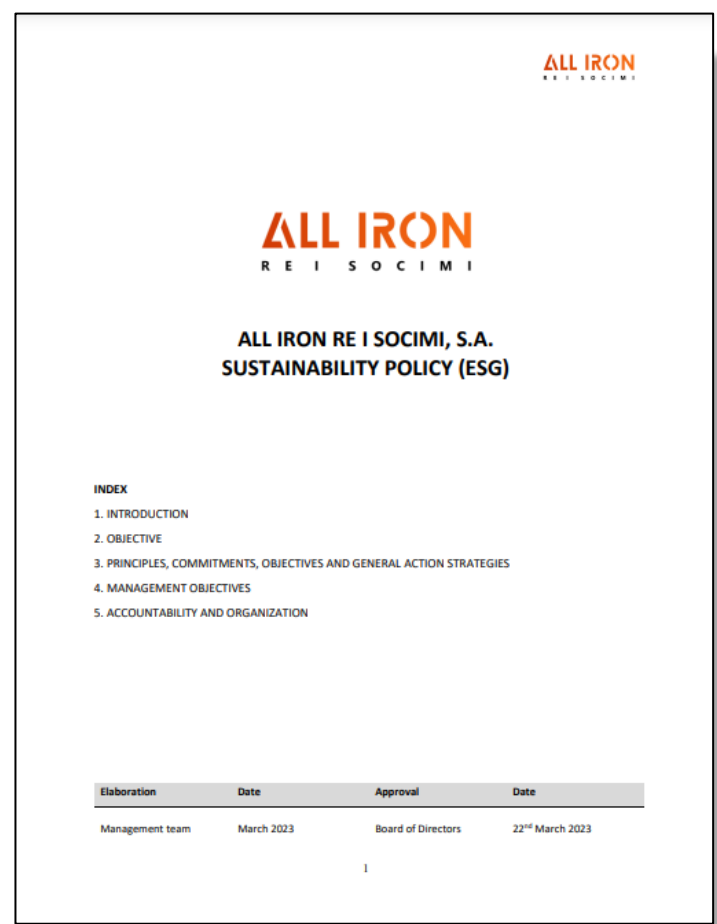
Commentary

- **Income:** +30% revenue growth vs. 9M 2022, driven by improved activity together with the contribution of new assets (Cordoba and Pamplona).
 - Rental income: +26% LfL⁽²⁾ increase
- **EBITDA:** +45% vs. 9M 2022, mainly due to the increased revenue contribution
- **FFO:** positive €1.4m, +36% vs. 9M 2022
- **Debt:** 33% net LTV

We have made progress in 2023 in the field of sustainability, launching the implementation of several environmental, social and governance measures included in the ESG strategic plan

1 Definition of the ESG strategic plan

- ✓ Definition of the ESG strategic plan 2030-2040 of All Iron RE I Socimi
- ✓ Publication of the Sustainability Policy (Q1 2023)



2 Key measures we have started to implement



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