

**A BME GROWTH**

Madrid, 21 de marzo de 2024

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 ejercicio 2023, ha programado una presentación virtual el próximo **lunes día 25 de marzo de 2024 a las 17.00h 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/97302684869>

**Teléfonos de acceso:**

*España:* +34 91 787 0058 o +34 917 873 431

*Estados Unidos:* +1 669 444 9171 o +1 689 278 1000

*Reino Unido:* +44 203 481 5240 o +44 203 901 7895

**ID de seminario web:** 973 0268 4869

Durante la misma, se hará uso de documentación de apoyo que se adjunta a continuación, y que también se publicará en la nueva página web de la Sociedad (<https://www.allironresocimi.es/>).

Para cualquier cuestión, pueden ponerse en contacto con nosotros a través del siguiente email de contacto ([inversor.socimi@alliron.com](mailto: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, 21<sup>st</sup> March 2024

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 year 2023, will host a virtual presentation on **Monday 25<sup>th</sup> March 2024, at 17.00h 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/97302684869>

**Phone numbers:**

*Spain: +34 91 787 0058 o +34 917 873 431*

*United States: +1 669 444 9171 o +1 689 278 1000*

*UK: +44 203 481 5240 o +44 203 901 7895*

**Webinar ID:** 973 0268 4869

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 new website (<https://www.allironresocimi.es/>).

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

RE I SOCI MI

---

Presentación de resultados 2023  
All Iron RE I Socimi

Marzo de 2024

# Principales hitos del año 2023

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

**Avance en aperturas y desarrollos**

- 2 aperturas en el año 2023
  - Barcelona Ronda
  - Madrid Chamberí
- 4 activos en obras o con licencia obtenida
  - Bilbao Ledesma
  - Sevilla Albareda
  - Valencia
  - Málaga Plaza del Siglo
- Alcántara: **aprobación final** del **PGOU** de Madrid -c.12.000m2 superficie construida

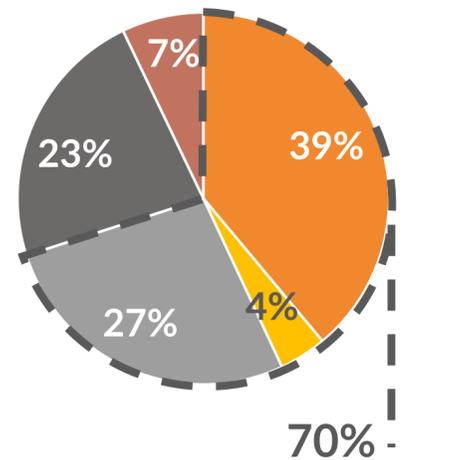
**ESG**

- Aperturas con **certificación Breeam** "Muy Bueno"
  - 2 activos (46% sobre el GAV en operación)

**Rotación**

- Programa de rotación exitoso
  - Madrid Matilde Landa - cerrado: **+14% TIR**
  - Madrid Almagro - en curso
  - Budapest - en curso

Desglose GAV (%) en base al estado del activo



- Apartamentos en operación
- Hostels en operación
- En construcción/con licencia
- En desarrollo
- En rotación

c.€264m GAV (+5,6% vs. dic. 2022)

...mientras los activos en operación mejoran los resultados

Resultado de los activos en operación 2023



Resultado financiero 2023 (All Iron RE I Socimi)



13,5€/acción NAV (+9% vs. dic. 2022)

# All Iron RE I Socimi hoy

**19**  
*propiedades*



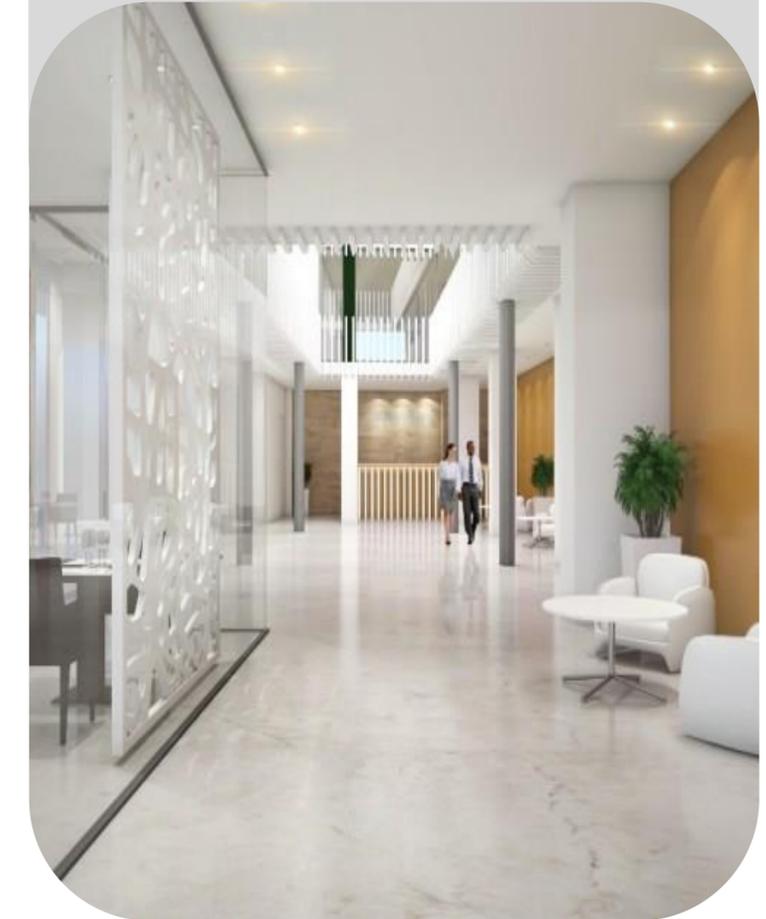
**c.1.156<sup>(1)</sup>**  
*unidades*



**c.€264m<sup>(2)</sup>**  
*GAV*



**€178m<sup>(2)</sup> NAV**  
**€13,5 NAV/acción**

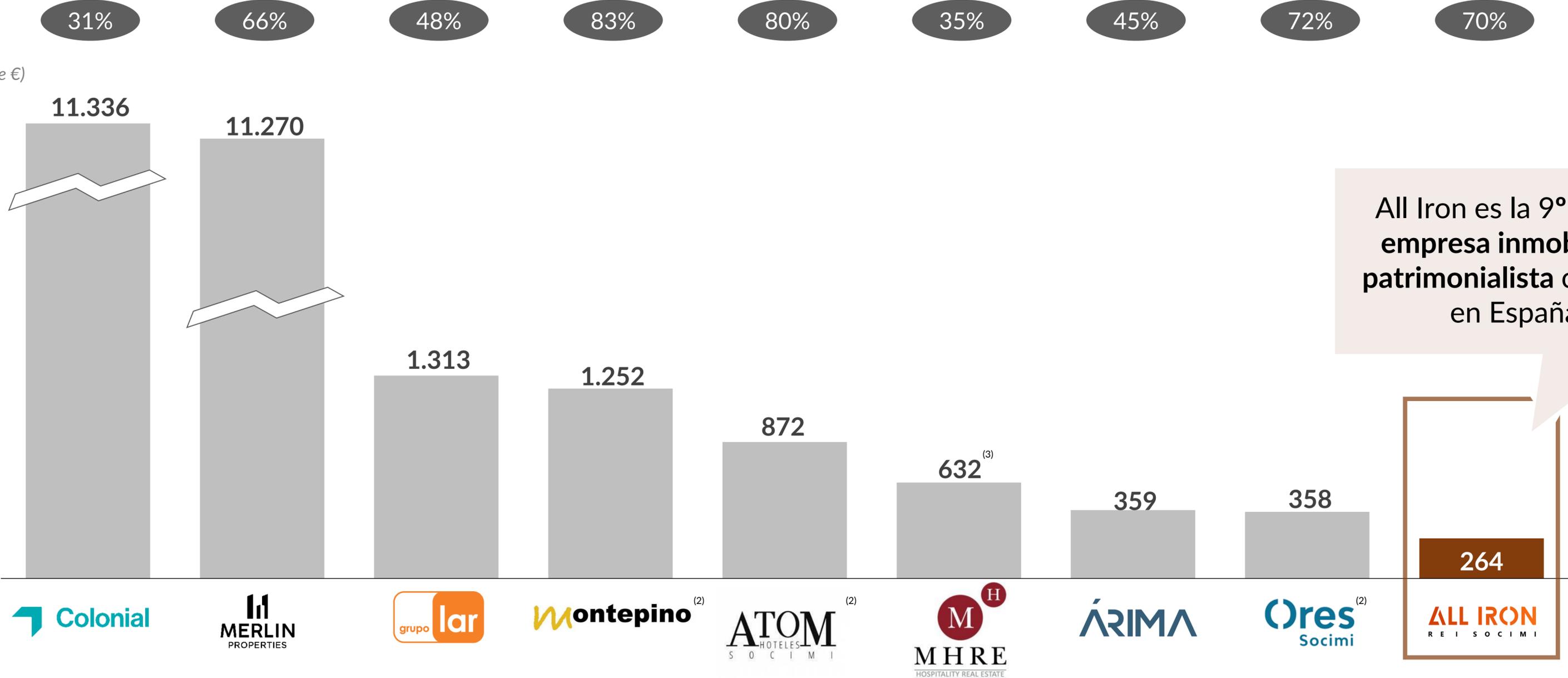


# All Iron RE I Socimi se ha convertido en una de las mayores Socimis

Valor de la cartera de All Iron RE I Socimi vs. otras SOCIMIs cotizadas<sup>(1)</sup>

% Free Float

GAV 2023  
(Millones de €)



All Iron es la 9º mayor empresa inmobiliaria patrimonialista cotizada en España

Fuente: presentaciones corporativas de las compañías  
 (1) Se han excluido los vehículos particulares en manos de fondos privados  
 (2) Montepino, Atom y Ores (Olimpo Real Estate) son Socimis promovidas por Bankinter y su accionariado está compuesto por sus clientes  
 (3) Dato de S1 2023

# Índice

---

**01** | Evolución del sector

---

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

---

**03** | Rendimiento financiero correspondiente al 2023

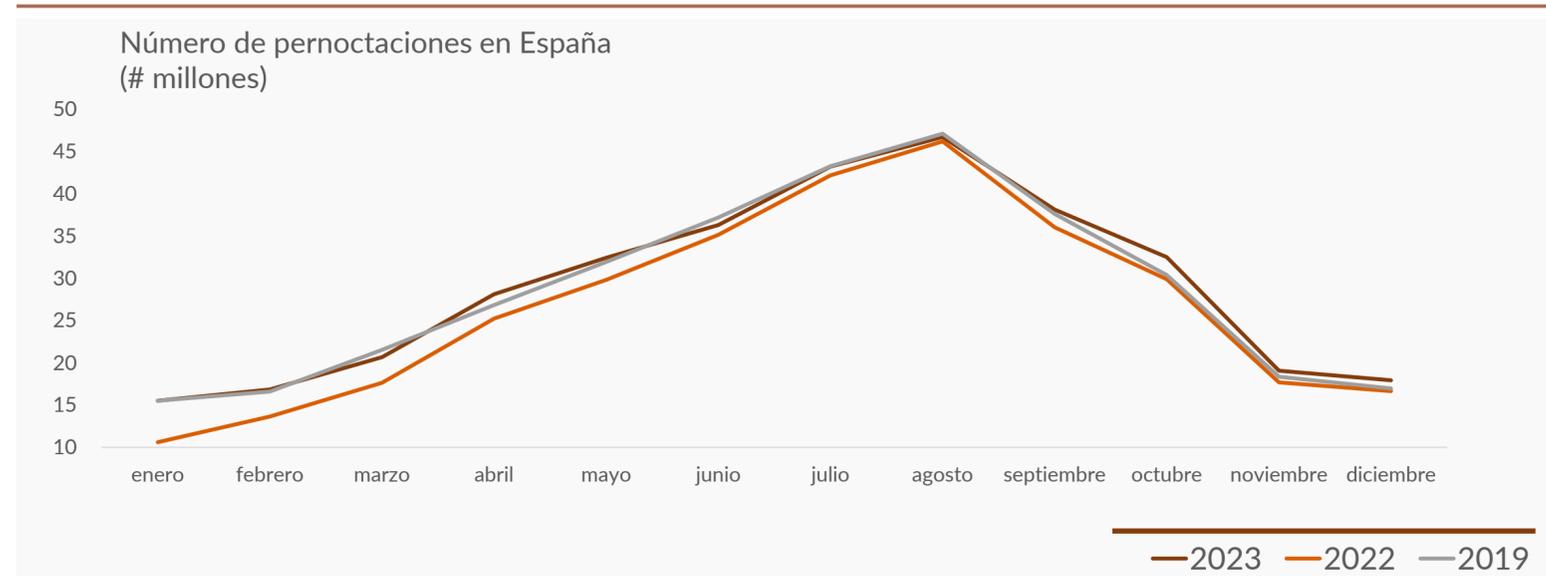
---

# Evolución del sector

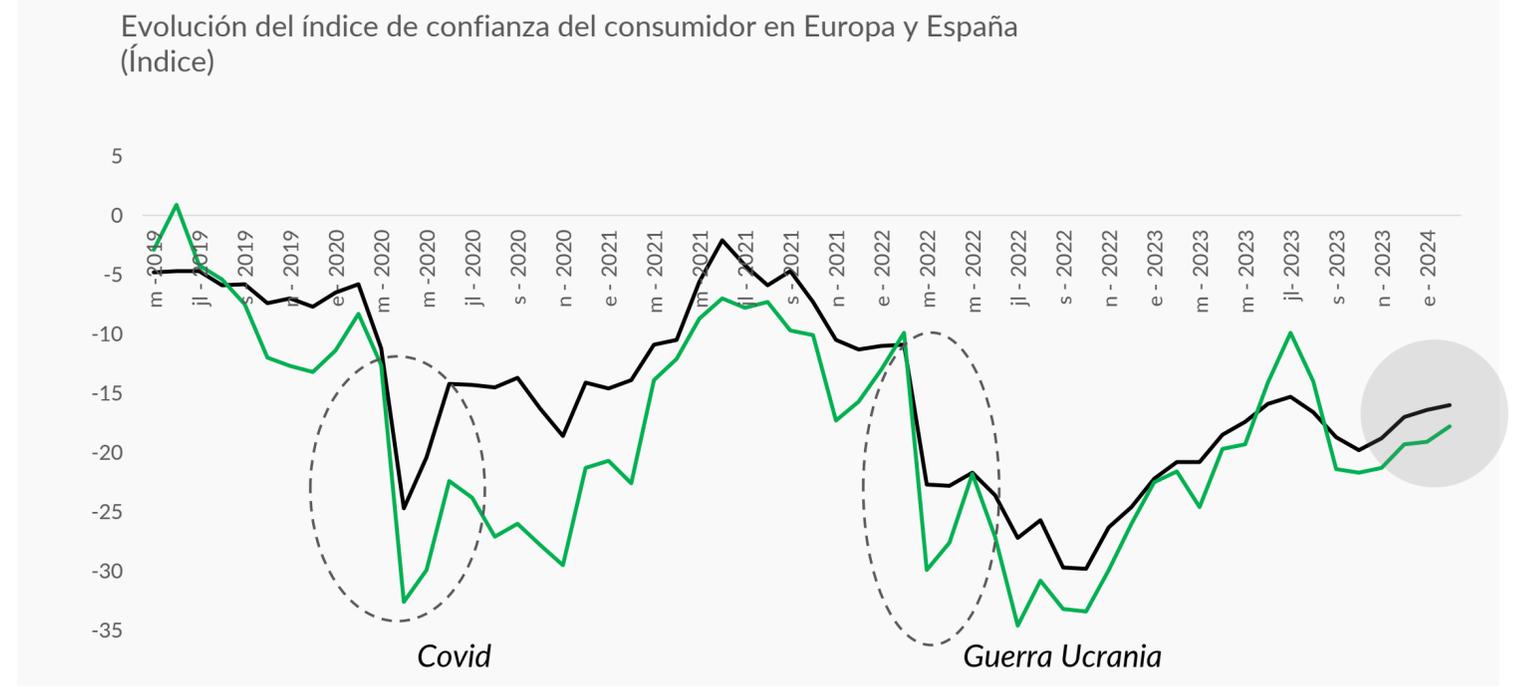
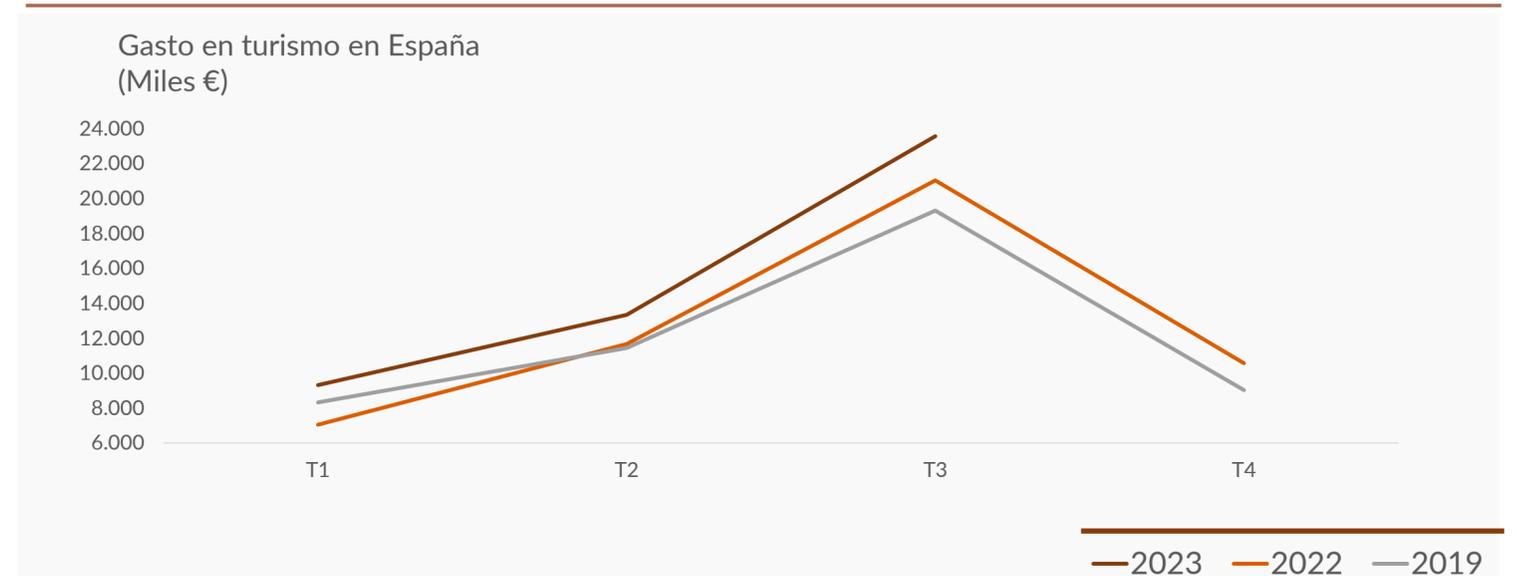


# El turismo continúa fuerte en España tanto a nivel doméstico como internacional, y el consumo sigue repuntando

Se recupera la actividad doméstica e internacional...



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



A hand is shown holding a wooden board from the bottom left corner. A silver wire mesh is stretched across the board. The background is a collage of city photographs, including a daytime cityscape with tall buildings and a nighttime cityscape with illuminated buildings and streets. The text is centered over the collage.

# Actualización de la cartera de All Iron RE I Socimi

---

# Una cartera de activos en ubicaciones *prime*



**c.1.156<sup>(2,3)</sup>**  
unidades



**19<sup>(3)</sup>**  
inmuebles



**c.€264m<sup>(3)</sup>**  
GAV



**c.99.730m<sup>2(3)</sup>**  
superf. construida



**c.2,1<sup>(5)</sup>**  
años desde  
rehabilitación



**Ubicaciones  
urbanas  
premium**

## Activos en operación

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Certif. BREEAM <sup>(4)</sup>
Vitoria	1	10.664	120 apart.	Retail c.1.000m2/parking 57ud.	<a href="#">link</a>	n.a.
Bilbao	2	1.431	9 + 9 apart.	Retail c.100m2	<a href="#">link1</a> / <a href="#">link2</a>	n.a.
S.Sebastián	1	1.048	27 hab. hostel	Área F&B	<a href="#">link</a>	n.a.
Málaga	1	1.313	20 apart.	Área F&B c.150m2	<a href="#">link</a>	n.a.
Córdoba	1	1.433	24 hab. hostel	Área F&B	<a href="#">link</a>	n.a.
Pamplona	1	2.080	34 apart.	Parking 10ud.	<a href="#">link</a>	n.a.
Barcelona	1	2.770	38 apart.	Retail 320m2	<a href="#">link</a>	
Madrid	1	3.894	48 apart.	Retail c.560m2	<a href="#">link</a>	

## Activos en construcción

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura <sup>(1)</sup>	Certif. BREEAM
Bilbao	1	2.000	45 apart.	-	<a href="#">link</a>	2024	
Sevilla	1	3.758	47 apart.	Parking y área F&B	<a href="#">link</a>	2024	
Valencia	1	13.680	144 apart.	Retail c.1.000m2/ofic. c.2.000m2	<a href="#">link</a>	2026	
Málaga	1	2.159	23 apart.	Área F&B c.500m2	<a href="#">link</a>	2025	

## Activos en desarrollo

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura <sup>(1)</sup>	Certif. BREEAM <sup>(4)</sup>
Sevilla	1	2.594	54 apart.	Piscina y zona chill out	<a href="#">link</a>	2025	
Alicante	1	3.650	66 apart.	-	<a href="#">link</a>	2025	
Madrid	1	12.000	120 apart.	-	<a href="#">link</a>	2026	
Málaga	1	1.450	20 apart.	-	<a href="#">link</a>	2026	
Madrid	1	998	17 apart.	-	<a href="#">link</a>	n.a.	n.a.
Budapest	1	25.214	291 apart.	Retail c.5,000m2/parking 300ud.	<a href="#">link</a>	n.a.	n.a.

Activos en rotación

● 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)

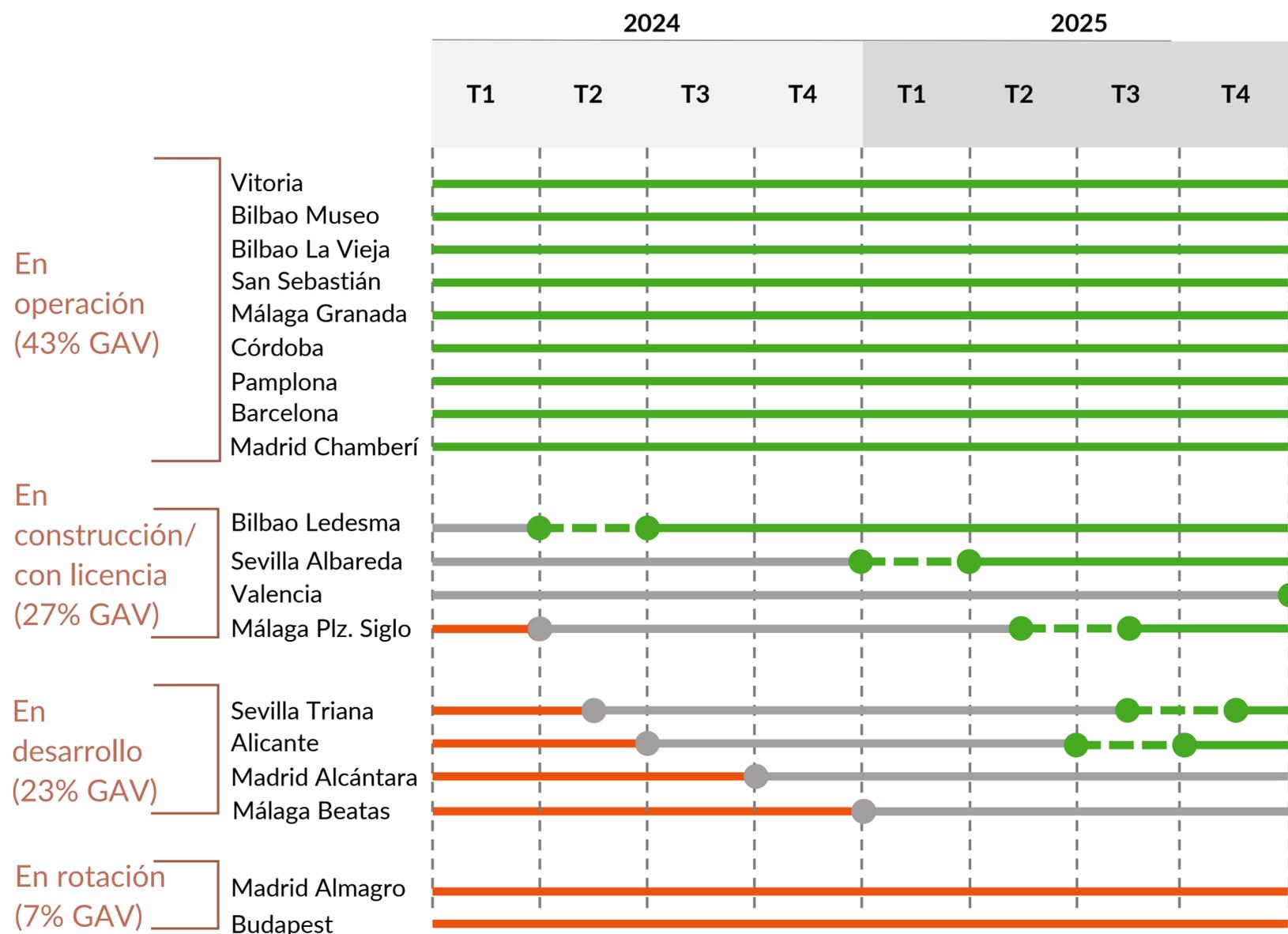
(3) Dato a 31 de diciembre de 2023

(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)

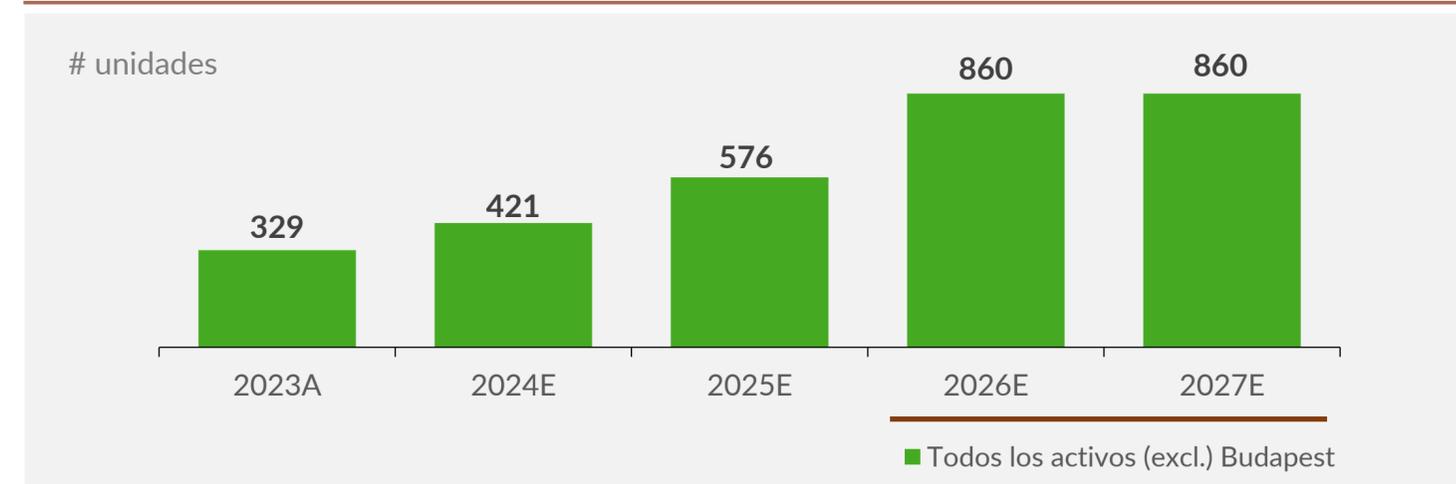
(5) Media ponderada en base al número de apartamentos de cada activo - Dato a marzo de 2024

# Resumen de la cartera

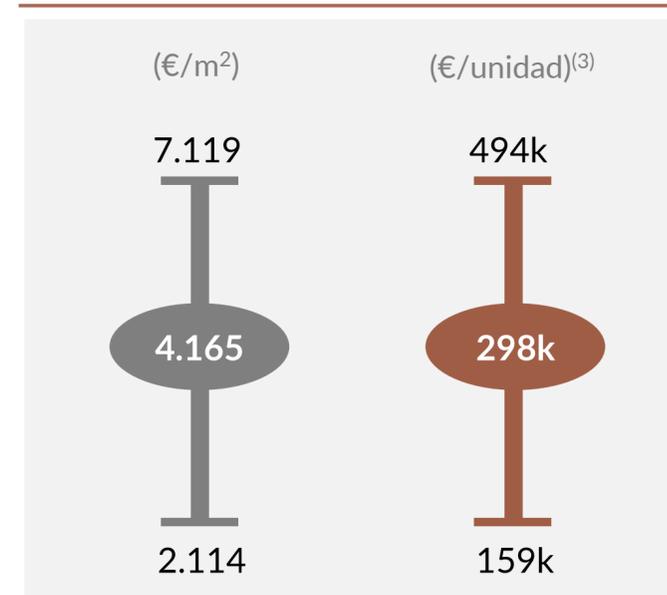
## Estado de desarrollo de los activos



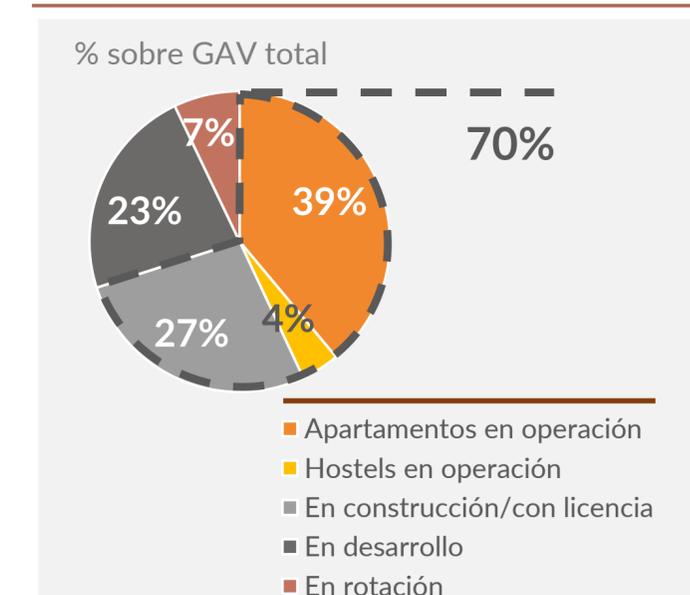
## Evolución de la unidades operativas<sup>(1)</sup>



## Inversión media de la cartera<sup>(1,2)</sup>

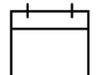


## Desglose GAV en base a estado activo<sup>(1)</sup>

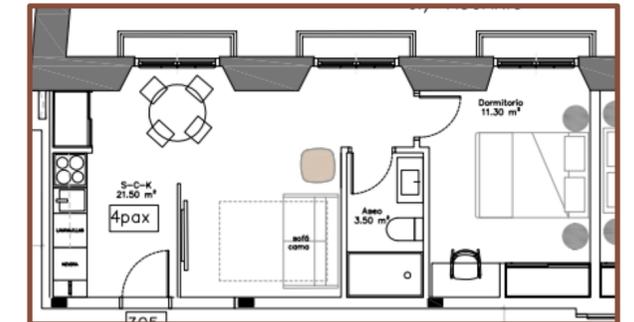
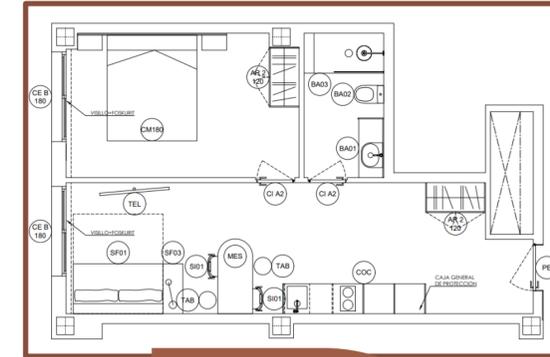
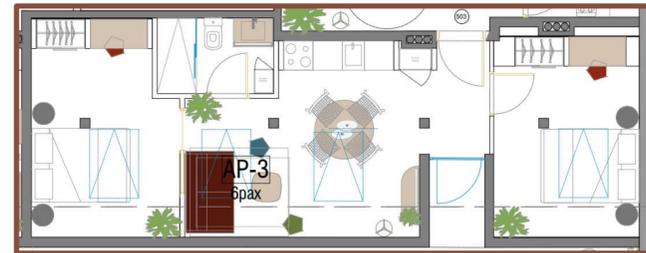


>800 unidades en operación para 2025 e inversión media de la cartera de 4.165 euros/m<sup>2</sup>, y 298 mil euros/unidad. c70% del valor de la cartera ya en explotación, en construcción o con licencia obtenida

# Obras en curso en cuatro activos ubicados en Bilbao, Sevilla, Valencia y Málaga

	Bilbao	Sevilla	Valencia	Málaga
 Detalles del activo	<b>Ubicación</b> Calle Ledesma 5, Bilbao	<b>Ubicación</b> Calle Albareda 18, Sevilla	<b>Ubicación</b> Avenida de l'Oest, 48, Valencia	<b>Ubicación</b> Plaza del Siglo, 3, Málaga
	<b>Superficie</b> c.2.000m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> c.3.758m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> c.13.680m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> c.2.159m <sup>2</sup>
	<b>Distribución</b> PB + 5 plantas	<b>Distribución</b> PB + 3 plantas + cubierta accesible	<b>Distribución</b> Sótano + PB + 12 plantas+ cubierta accesible	<b>Distribución</b> PB + 4 plantas
 Detalles del proyecto	<b>Objetivo</b> 45 apartamentos destinados a corta y media estancia	<b>Objetivo</b> 47 apartamentos destinados a corta y media estancia	<b>Objetivo</b> 144 apartamentos destinados a corta y media estancia	<b>Objetivo</b> 21 apartamentos destinados a corta y media estancia
	<b>Empresa constructora</b> IYCSA	<b>Empresa constructora</b> VDR	<b>Empresa constructora</b> UGAVAL	<b>Empresa constructora</b> <i>Pendiente</i>
 Calendario	<b>Fecha estimada apertura</b> T2 2024	<b>Fecha estimada apertura</b> T4 2024	<b>Fecha estimada apertura</b> T1 2026	<b>Fecha estimada apertura</b> T2 2025


 Infografías y planta tipo



# En 2023 se registraron incrementos en ADRs con respecto a 2022, y se alcanzó una tasa de ocupación media del 84%

	Apartamentos		Hostels
	Corta estancia	Media estancia	
<b>ADR<sup>(1)</sup> medio 2023</b>	<b>c.€110</b> (+c.7% LfL vs. 2022)	<b>c.€35</b> (+c.23% LfL vs. 2022)	<b>c.€25</b> (+c.14% LfL vs. 2022)
<b>Ocupación media 2023</b>	<b>c.84%</b> (+c.1pp LfL vs. 2022)		<b>c.65%</b> (+c.2pp LfL vs. 2022)
<b>Margen GOP<sup>(2)</sup> medio 2023</b>	<b>c.59%</b> (+c.6pp LfL vs. 2022)		<b>c.33%</b> (+c.3pp LfL vs. 2022)

## Comentario

### Apartamentos:

- Corta estancia: incremento en tarifas del 7% LfL, apoyado por la mejora de la demanda y la mayor madurez (*ramp-up*) de los activos
- Media estancia: incrementos en ADRs de +c.23% LfL vs. 2022
- Ocupación media del c.84%
- Margen operativo medio del 59%, +c.6pp LfL superior al 2022, apoyado por la mejora en tarifas y la reducción de los costes de suministros

### Hostels<sup>(3)</sup>:

- Incrementos en ADRs de +c.14% LfL vs. 2022, gracias a la mejora de la demanda, junto con la recuperación post-Covid19
- Ocupaciones en torno al c.65%
- Margen operativo medio de c.33%, +c.3pp LfL superior al 2022

Fuente: Libere

Nota: Los incrementos medios con respecto a 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 2022

(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)

(2) Gross Operating Profit

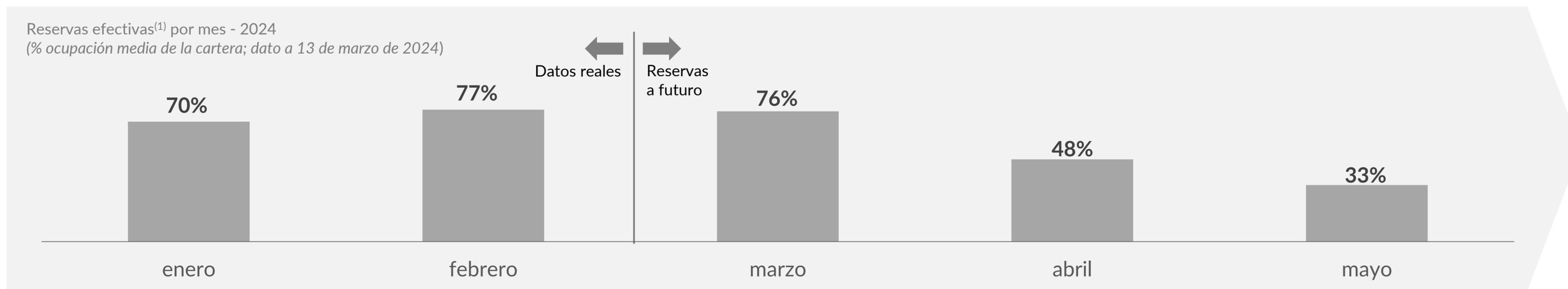
(3) Excluye aquellos recientemente inaugurados, en periodo de maduración

# La actividad continua fuerte en el inicio del año 2024, con incrementos en precios y altos niveles de reservas ya efectivas

Se han registrado altos ADRs en los próximos meses...



...y la cartera registra altas ocupaciones en el corto plazo



# Rendimiento financiero correspondiente al 2023



# Resultado financiero durante el año 2023 – principales métricas

Tabla comparativa IFRS (pre-amortización) 2023 vs. 2022<sup>(1)</sup>

	Unidad	2023	2022	Δ vs. 2022
% de la cartera generando rentas (post-carencias)	%	24%	22%	+200pbs
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	3.378	2.218	+52%
Ingresos por otras rentas	€'000	1.571	1.636	-4%
<b>Total ingresos</b>	<b>€'000</b>	<b>4.949</b>	<b>3.853</b>	<b>+28%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>€'000</b>	<b>2.406</b>	<b>1.480</b>	<b>+63%</b>
% Margen EBITDA	%	49%	38%	+1021pbs
<b>Beneficio neto pre-revalorizaciones (IFRS)</b>	<b>€'000</b>	<b>2.249</b>	<b>851</b>	<b>+164%</b>
<b>Beneficio neto reportado (IFRS)</b>	<b>€'000</b>	<b>14.601</b>	<b>8.741</b>	<b>+67%</b>
BPA (beneficio neto/acción)	€	1,10	0,66	
<b>FFO (excl. revalorización y venta de activos)</b>	<b>€'000</b>	<b>1.591</b>	<b>1.007</b>	<b>+58%</b>
FFO/acción	€	0,12	0,08	

	Unidad	Dic. 2023	Dic. 2022	
GAV	€'000	264.352	240.800	+10%
NAV/acción	€/acción	13,5	12,3	+10%
LTV (sobre deuda neta)	%	33%	22%	+1070pbs
Net yield on cost (activos)	%	6,7%	5,2%	+150pbs
FFO yield (activos)	%	9,9%	8,2%	+176pbs
FFO yield (cartera) <sup>(3)</sup>	%	1,3%	0,8%	+46pbs

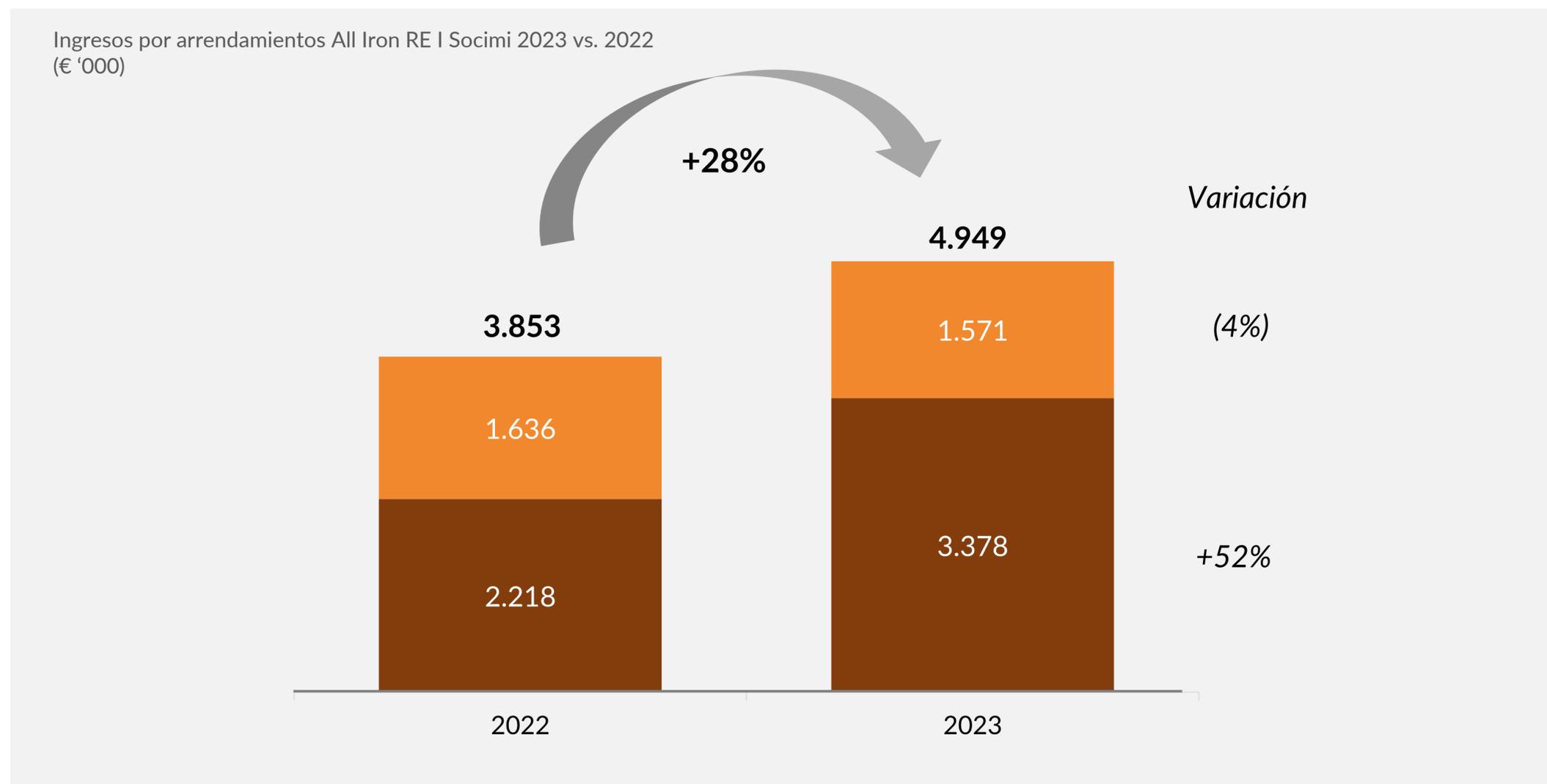
Con sólo un c.24%<sup>(2)</sup> de la cartera contribuyendo a rentas de alojamiento, la compañía ha generado un beneficio neto pre-revalorizaciones de €2,25m

## Comentario

- **Ingresos:** contribución de rentas de apartamentos de activos en operación y rentas de otros usos
  - Incremento de ingresos de +28% vs. 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*<sup>(1)</sup> +24% vs. 2022
- **EBITDA:** +63% vs. 2022, principalmente gracias a la mayor contribución de ingresos
- **Beneficio neto ex. revalorizaciones** de €2,25m, +164% vs. 2022
- **FFO:** positivo de c.€1,59m, +58% vs. 2022
- Incremento del **GAV** de +10% vs. Dic. 2022
- **€13,5 NAV/acción**
- **Endeudamiento - LTV** neto del 33%
- **Rentabilidad:**
  - La rentabilidad desapalancada de los activos se sitúa en el 6,7%
  - El *FFO yield* de los activos se sitúa en c.10% a pesar de la fuerte subida del Euríbor

# Los ingresos por arrendamiento se han incrementado un +28% con respecto a 2022, gracias a la mejora de la actividad y a la contribución de nuevos activos

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

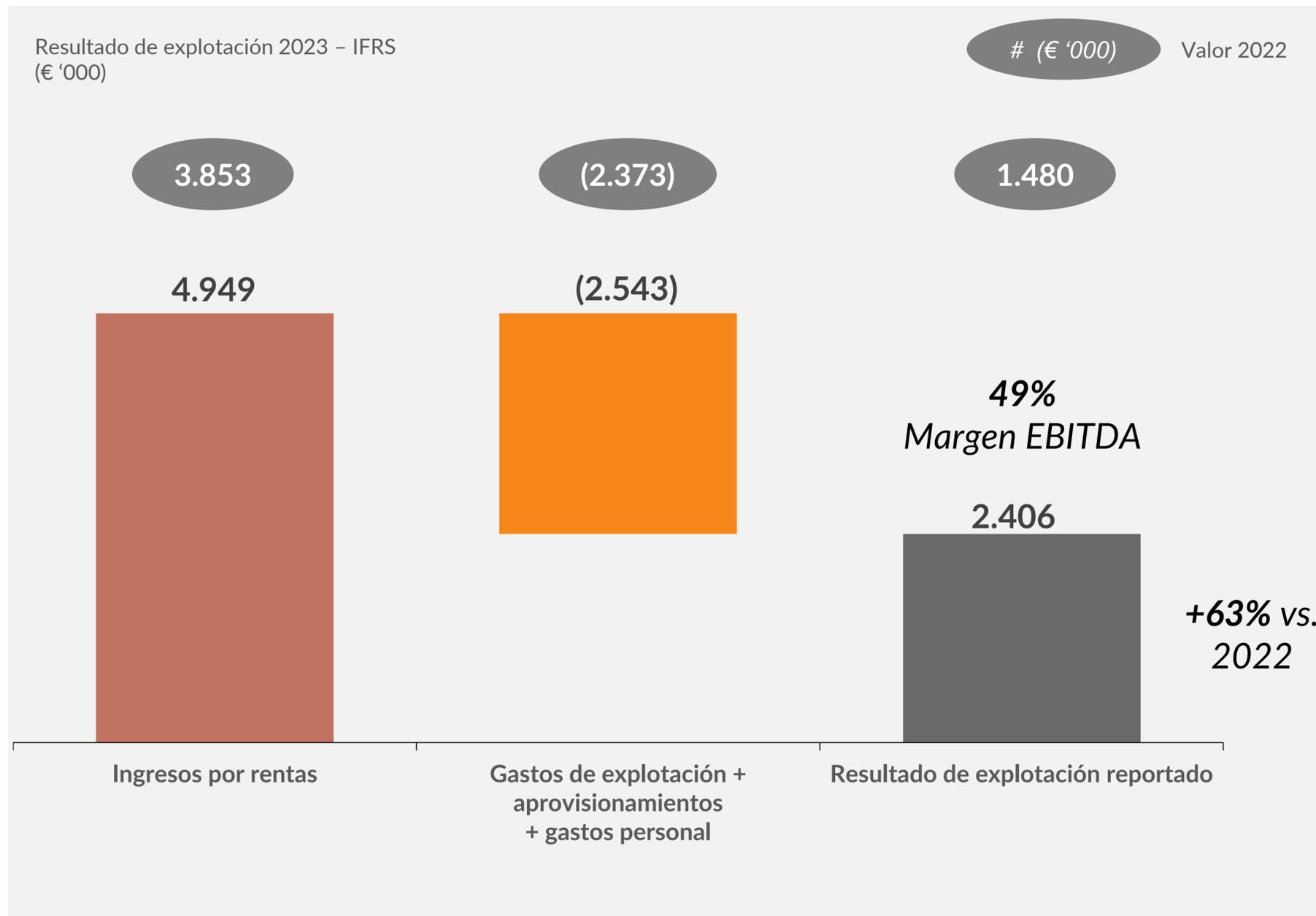


- Los ingresos por contribución de rentas de alojamientos de activos en operación han incrementado un +52% con respecto a 2022:
  - Mejora de la actividad y fuerte demanda en los activos en operación – incremento LfL +24% vs. 2022
  - Contribución de dos nuevos activos, Córdoba y Pamplona vs. 2022
- Las rentas de otros usos (p.e. retail, parking, antenas, oficinas...) se han mantenido relativamente estables, con una reducción del (4%) – Se han reducido las rentas de los contratos de arrendamiento de Valencia un (49%) así como las de Sevilla Albareda un (66%); y se han compensado parcialmente con las nuevas rentas generadas por el activo de Madrid Alcántara, €420k. Las rentas de otros usos incluyen:
  - **Otras rentas temporales:** oficinas, que irán disminuyendo a medida que avancen las rehabilitaciones
  - **Otras rentas permanentes:** locales comerciales, antenas y plazas de parking, que continuarán contribuyendo a la generación de rentas

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

# Resultado de explotación reportado de €2,4m, incrementando en +63% la cifra de 2022

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



### Gastos asociados a los inmuebles por importe de (€326k):

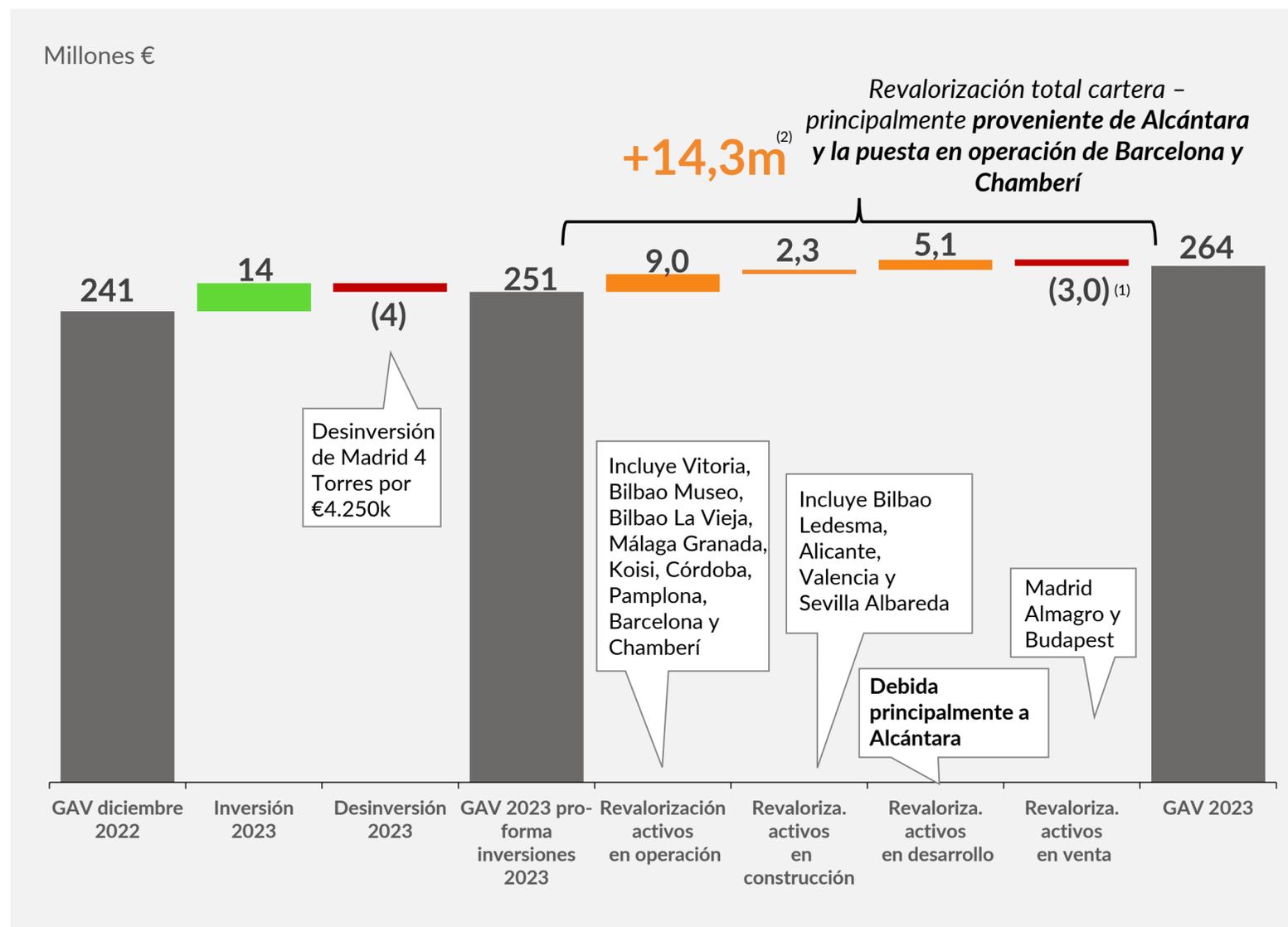
- IBIs: en línea con 2022
- Seguros & otros: en línea con 2022

### Gastos centrales por importe de (€2,2m):

- Gastos de personal + comisión de gestora: en línea con 2022
- Nuevos proyectos lanzados: incremento de c.€200k debido a nuevos gastos asociados al plan estratégico ESG y a la contratación de un segundo valorador

# Valoración de la cartera en €264m a 31 de diciembre de 2023, resultando en un NAV/acción de €13,5

## Variación del GAV durante 2023



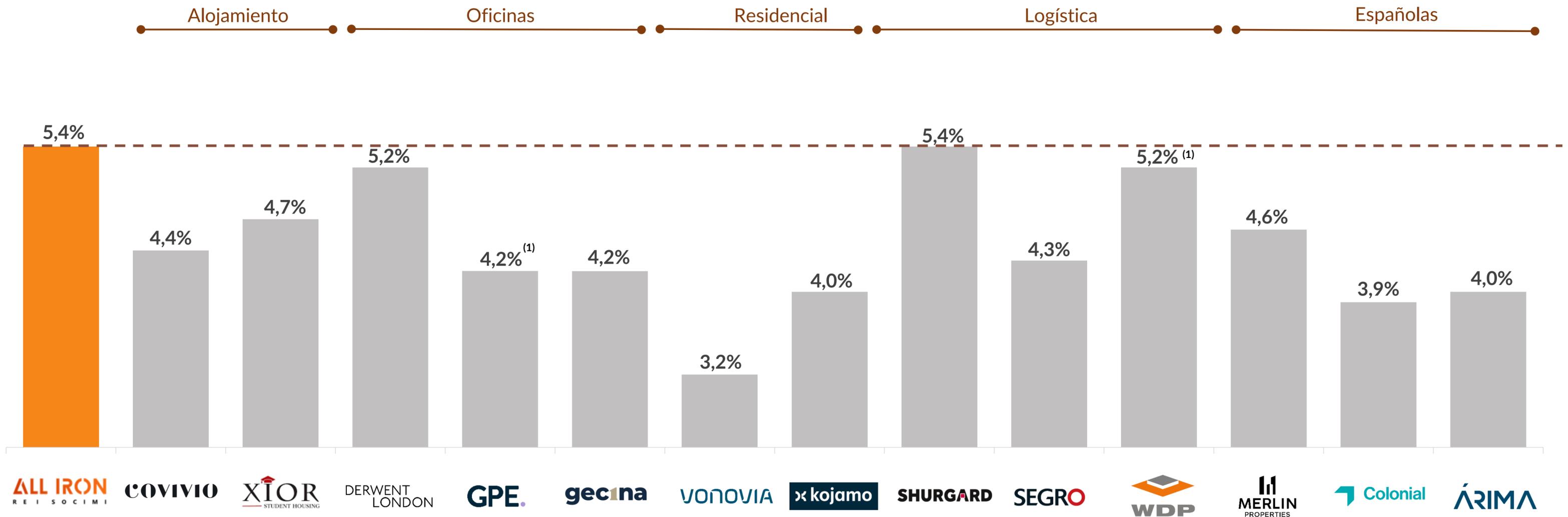
Siguiendo el ejercicio de prudencia, el NAV a publicar se sitúa por debajo del NAV indicado por los dos valoradores

		<u>GAV</u>	<u>NAV/acción</u>
Valorador		€266m	€13,6
Valorador		€281m	€14,8
<b>Valoración seleccionada</b>		<b>€264m</b>	<b>€13,5</b>
<b>EPRA "Topped-up" Net Yield</b>		<b>5,4%</b>	

# La rentabilidad implícita de la tasación de All Iron RE I Socimi es superior a la de las empresas cotizadas europeas

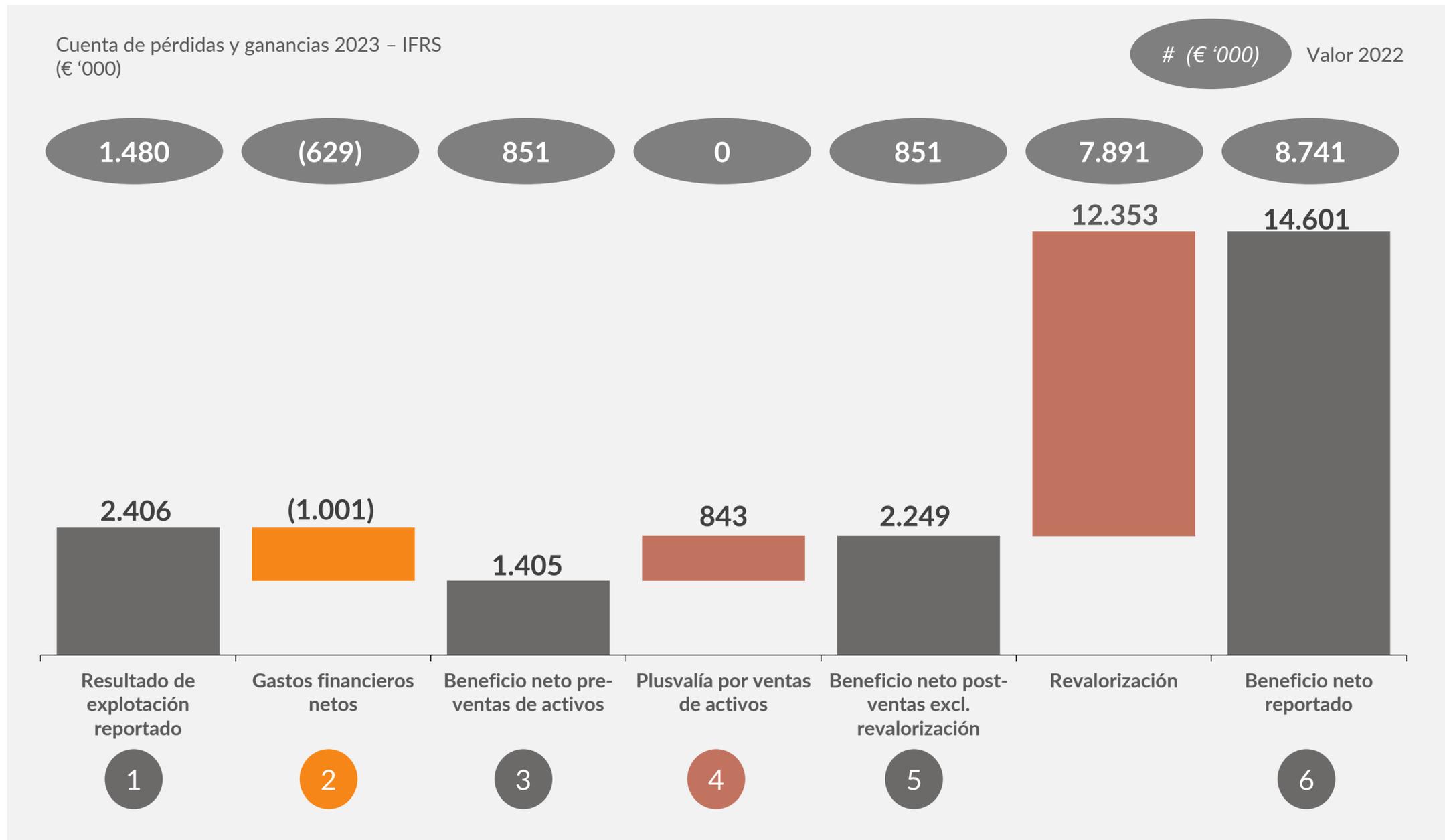
## Rentabilidad de la cartera de All Iron RE I Socimi vs. el mercado – EPRA “topped-up” Net Yield

EPRA “topped-up” Net yield 2023 (%)



# Beneficio neto de €1,4m, excluyendo la plusvalía por ventas de activos y el impacto positivo de la revalorización

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



## Comentario

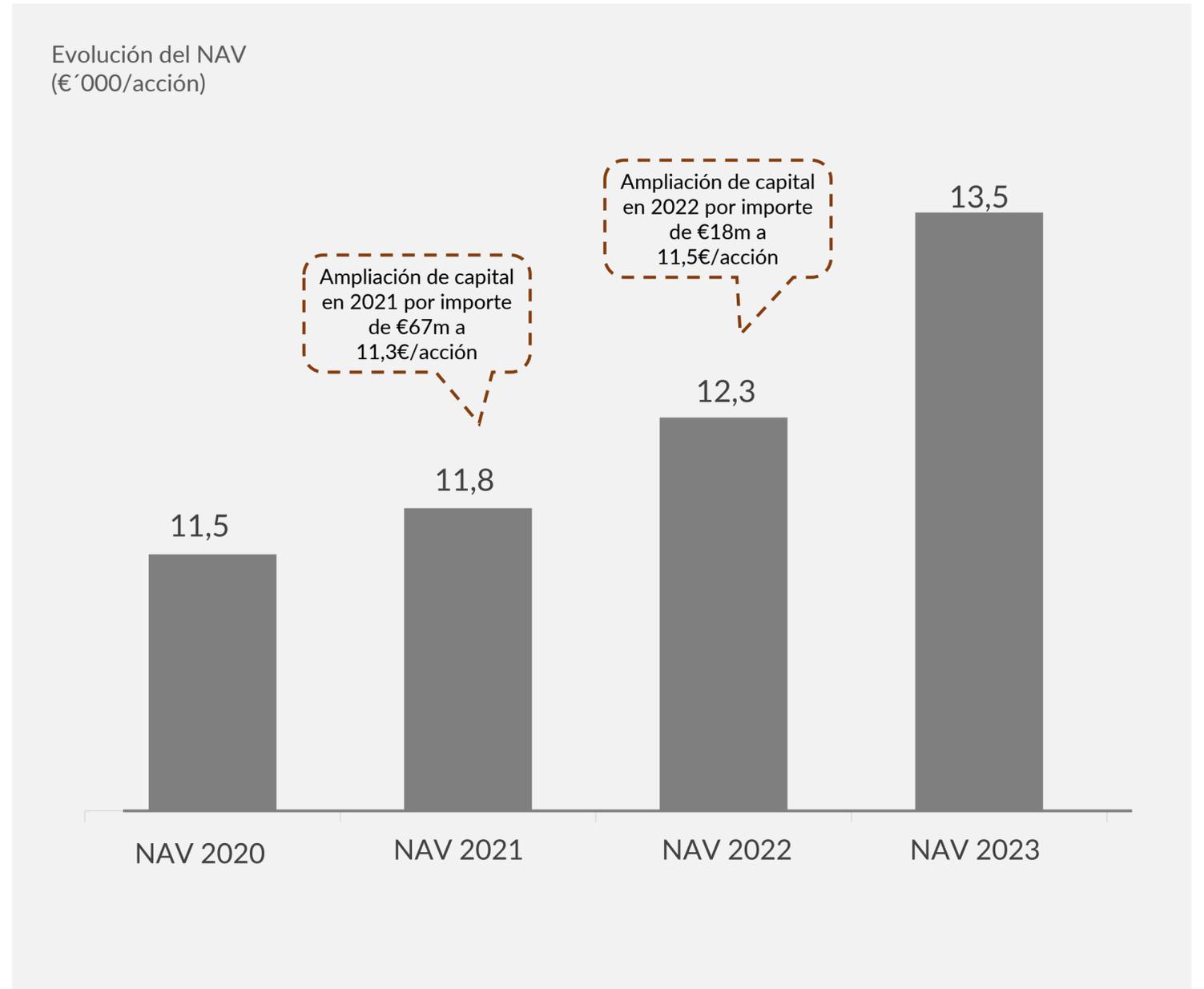
- Resultado de explotación** de c.€2,4m, +63% vs. 2022 (€1,5m)
- Gastos financieros netos:** variación principalmente debida al incremento de gastos financieros en Vitoria (tipo de interés variable), y a nuevos préstamos suscritos
- Beneficio neto** excluyendo la plusvalía por ventas de activos y la revalorización de €1,4m
- Plusvalía** de €843k por la venta del activo de Matilde Landa
- Beneficio neto** excluyendo la revalorización de la cartera de c.€2,25m, +164% vs. 2022
- Beneficio neto reportado** de €14,6m, +67% vs. 2022

# Variación del NAV

## Detalle fondos propios

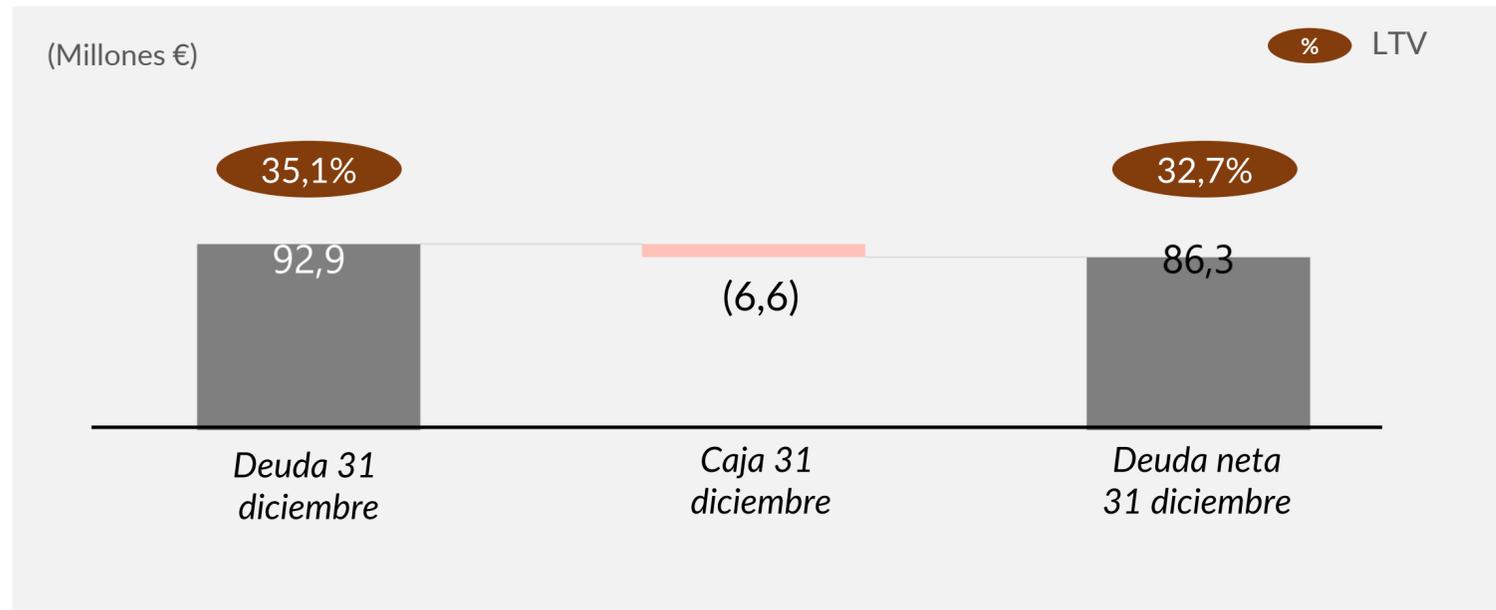
	Unidad	Dic. 2022	Dic. 2023	Δ vs. Dic. 2022
<b>GAV</b>	€ '000	<b>240.800</b>	<b>264.350</b>	+10%
Deuda neta	€ '000	(52.285)	(86.329)	+65%
Otros activos	€ '000	2.974	2.652	(11%)
Otros pasivos	€ '000	(28.812)	(2.723)	(91%)
<b>NAV (post-ampliac.)</b>	€ '000	<b>162.677</b>	<b>177.950</b>	+9%
# acciones	# '000	13.220	13.220	+0%
# acciones efectivas	# '000	13.204	13.204	+0%
NAV/acción	€ '000	12,3	13,5	+9%

## Evolución del NAV

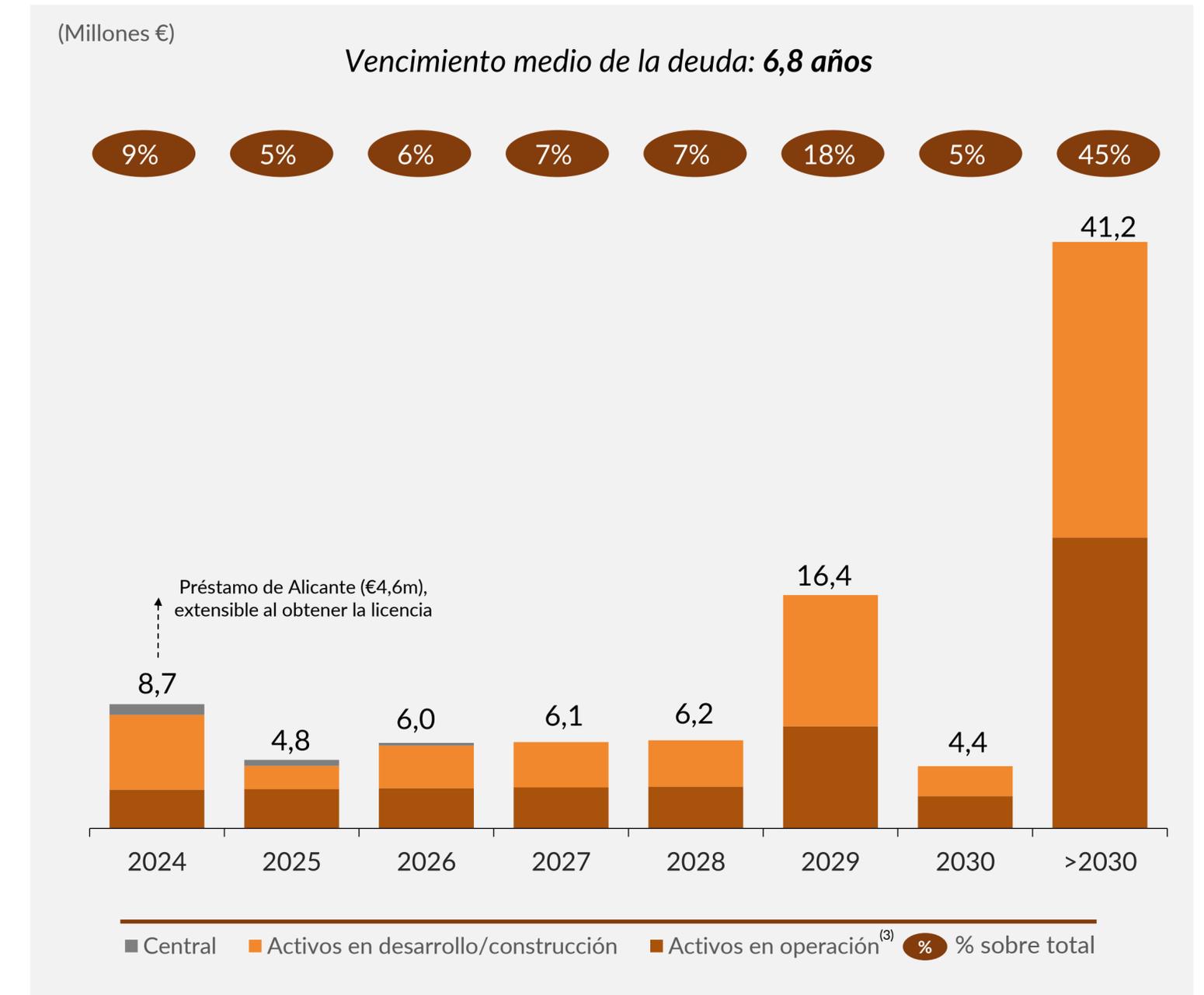


# Nivel de endeudamiento a 31 de diciembre de 2023

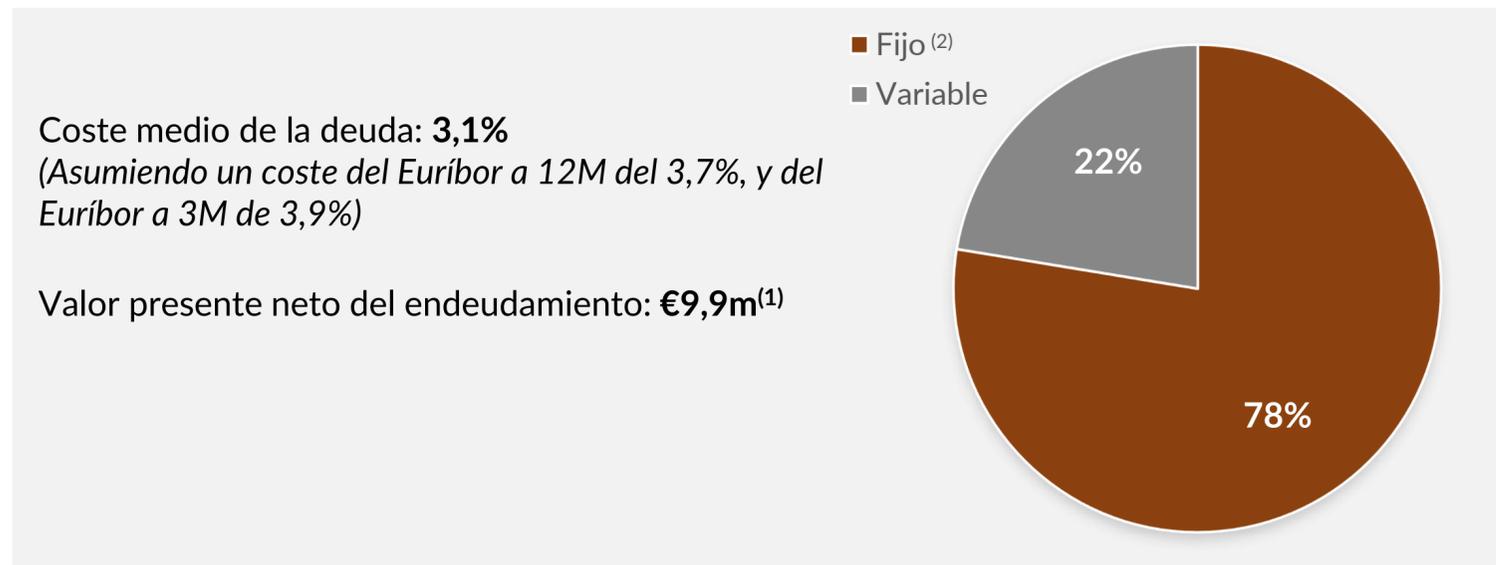
## Posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2023



## Esquema de repagos

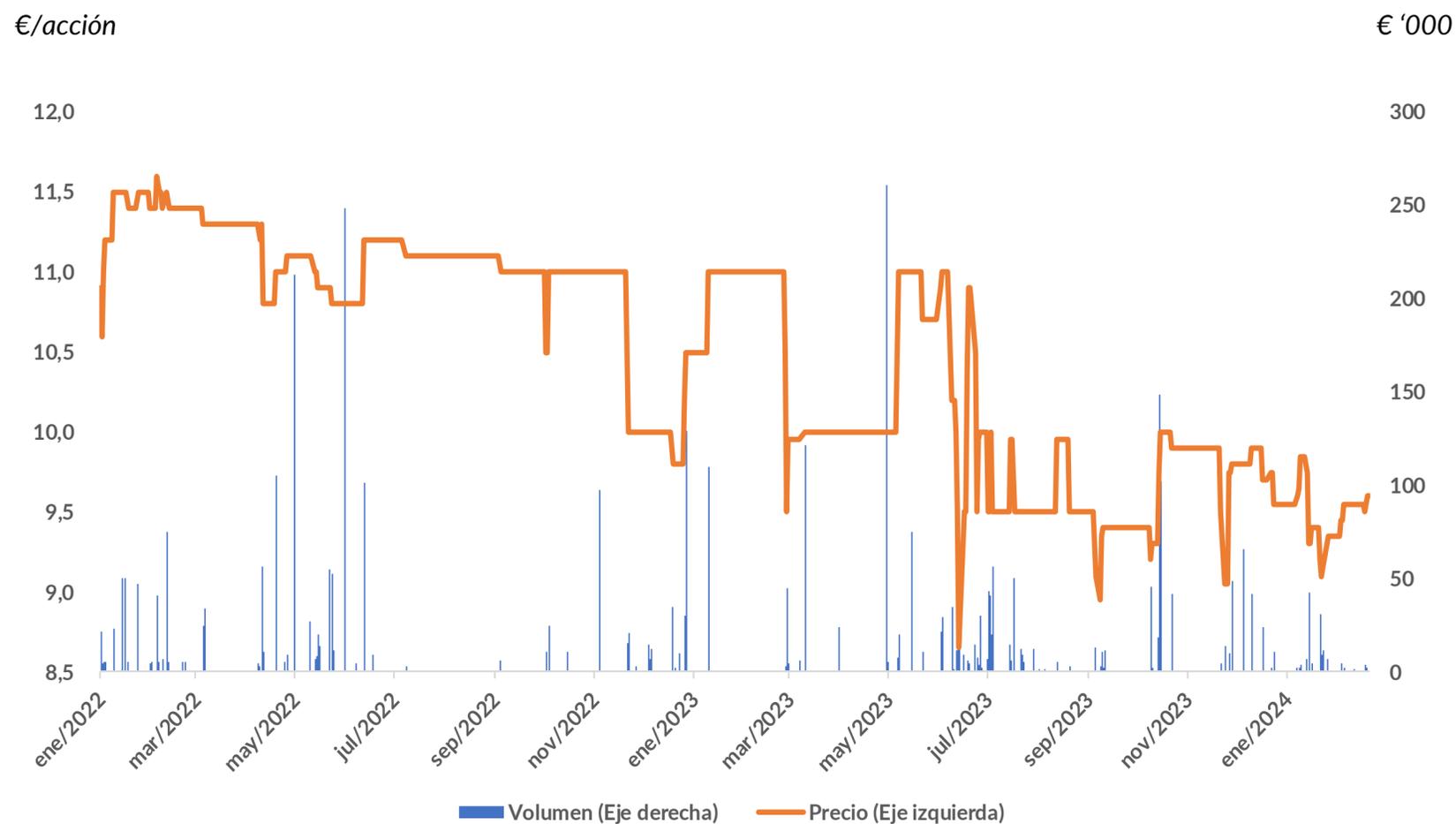


## Coste de la deuda



# La acción de All Iron RE I Socimi cuenta con escasa liquidez; Sin embargo, la rentabilidad implícita es superior al mercado y la cartera cuenta con alto potencial de revalorización

## 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

## ¿Cómo compara la inversión en All Iron RE I Socimi vs. otras empresas inmobiliarias cotizadas Europeas?

- 1 Rentabilidad implícita superior:
  - All Iron RE I Socimi genera un **ROA del 6,7%** en sus activos en operación (excluyendo revalorizaciones)
  - La **rentabilidad implícita** media de invertir en empresas inmobiliarias europeas cotizadas<sup>(1)</sup> es del **5,5%**
- 2 A pesar de encontrarse en fase de expansión y con sólo el 24% de la cartera contribuyendo a la generación de rentas, All Iron RE I Socimi genera un beneficio positivo y **propondrá la distribución de un dividendo en 2024 de €6 cts/acción**, lo que representa una rentabilidad por dividendo del 0,6%
- 3 Fuerte potencial de revalorización:
  - >50% de la cartera se encuentra en una fase avanzada de desarrollo/construcción
  - El activo de Alcántara está recogido en la tasación a un valor de 3.500 €/m<sup>2</sup>

# Principales conclusiones

Cartera con €264m<sup>(1)</sup> de valor (+5,6% 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 de la modificación del PGOU de Madrid

Avance en la implementación del plan estratégico ESG, con la apertura de 2 activos con certificación Breeam calificación “Muy Bueno” (46% del GAV en operación)

Exitoso programa de rotación, con alta rentabilidad obtenida en Matilde Landa (c.14% TIR)

Resultados operativos de los activos: fuerte demanda con altos ADRs, ocupación media del 84% y margen operativo medio de c.59%

Resultados financieros de All Iron RE I Socimi: sólidos resultados en 2023, habiendo incrementado los ingresos un +28% con sólo c.24% de la cartera contribuyendo a la generación de rentas, y alcanzando un beneficio neto de €14,6 millones

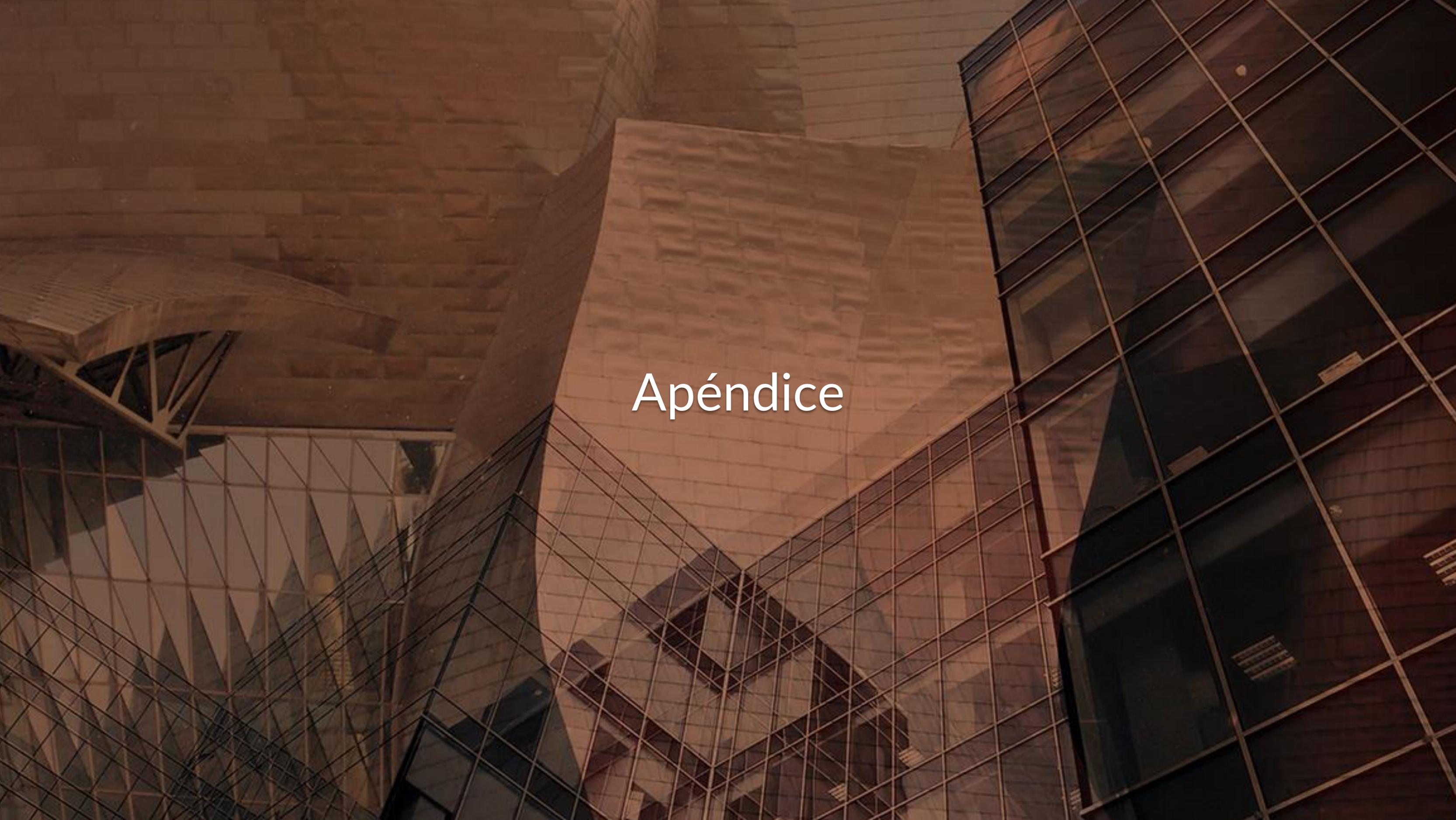
Endeudamiento (neto) del 33%, con un coste medio de la deuda del c.3,1%



# Ruegos y preguntas



¡Muchas gracias!

A low-angle photograph of a modern building with a glass facade and a brick wall. The glass reflects the sky and the surrounding environment. The brick wall is a warm, reddish-brown color. The word "Apéndice" is centered in white text.

# Apéndice

# Cuenta de pérdidas y ganancias 2023

## Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS – cierre 2023

Unidad (€'000)

	2023 reportado	Presupuesto 2023E	Δ vs. presu. 2023E	2022 reportado	Δ vs. 2022	Δ LfL vs. 2022
Importe neto de la cifra de negocios	4.949	4.925	+0%	3.853	+28%	+24%
Otros ingresos de explotación	0	0	n.a.	0	n.a.	n.a.
Otros resultados	0	0	n.a.	0	n.a.	n.a.
<b>Total ingresos Socimi</b>	<b>4.949</b>	<b>4.925</b>	<b>+0%</b>	<b>3.853</b>	<b>+28%</b>	<b>+24%</b>
Aprovisionamientos	0	0	n.a.	(29)	(100%)	
Gastos personal	(417)	(488)	(14%)	(332)	+26%	
Otros gastos de explotación	(2.100)	(2.273)	(8%)	(1.970)	+7%	
Otros resultados	(25)	0	n.a.	(44)	(42%)	
<b>EBITDA</b>	<b>2.406</b>	<b>2.164</b>	<b>+11%</b>	<b>1.480</b>	<b>+63%</b>	
Amortización	0	0	n.a.	0	n.a.	
<b>Resultado de explotación (EBIT)</b>	<b>2.406</b>	<b>2.164</b>	<b>+11%</b>	<b>1.480</b>	<b>+63%</b>	
Ingresos financieros	5	0	n.a.	19	(72%)	
Gastos financieros	(821)	(957)	(14%)	(492)	+67%	
Amortización de gastos de formalización	(186)	(215)	(14%)	(156)	+19%	
Plusvalía desinversión	843	876	(4%)	0	n.a.	
<b>Resultado antes de impuestos (EBT) excl. revalorización</b>	<b>2.249</b>	<b>1.869</b>	<b>+20%</b>	<b>851</b>	<b>+164%</b>	
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	12.353	n.a.	n.a.	7.891	+57%	
<b>Resultado antes de impuestos (EBT)</b>	<b>14.601</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>8.741</b>	<b>+67%</b>	
Impuestos	(0)	0	n.a.	0	n.a.	
<b>Beneficio neto</b>	<b>14.601</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>8.741</b>	<b>+67%</b>	
<b>FFO (excl. revalorización &amp; venta de activos)</b>	<b>1.591</b>	<b>1.243</b>	<b>+28%</b>	<b>1.007</b>	<b>+58%</b>	

# Balance 2023

## Balance consolidado – IFRS – cierre 2023

Unidad (€'000)

Activo	2023	2022	Δ vs. 2022
Inversiones inmobiliarias	264.350	240.800	+10%
Inversiones financieras a largo plazo	142	172	(17%)
Activos por impuesto diferido	0,4	0	n.a.
Inmovilizado material	0,7	0	n.a.
<b>Activo no corriente</b>	<b>264.493</b>	<b>240.972</b>	<b>+10%</b>
Deudores	2.539	2.868	(11%)
Inversiones financieras a corto plazo	1	0	n.a.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.548	17.036	(62%)
<b>Activo corriente</b>	<b>9.088</b>	<b>19.904</b>	<b>(54%)</b>
<b>Total Activo</b>	<b>273.581</b>	<b>260.876</b>	<b>+5%</b>
<b>Pasivo</b>			
Capital y prima de emisión	142.143	142.264	(0%)
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	23.132	14.677	+58%
Resultado del ejercicio	2.249	8.741	(74%)
Otros instrumentos de patrimonio neto (beneficio revalorización)	12.353	0	n.a.
Otras reservas	(173)	(226)	(24%)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>179.702</b>	<b>165.455</b>	<b>+9%</b>
<b>Diferencias de conversión</b>	<b>(1.753)</b>	<b>(2.778)</b>	<b>(37%)</b>
Deudas con entidades de crédito LP	84.141	67.020	+26%
Otros pasivos financieros LP	143	106	+35%
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>84.283</b>	<b>67.126</b>	<b>+26%</b>
Deudas con entidades de crédito CP	8.766	2.365	+271%
Otros pasivos financieros CP	2	2	+16%
Acreeedores	2.580	28.706	(91%)
<b>Pasivo corriente</b>	<b>11.348</b>	<b>31.073</b>	<b>(63%)</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>273.582</b>	<b>260.875</b>	<b>+5%</b>

# Estados de flujos de caja 2023

## Estados de flujos de caja – IFRS – cierre 2023

Unidad (€'000)

	2023	2022	Δ vs. 2022
Resultado antes de impuestos (EBT)	14.601	8.741	+67%
Ajustes del resultado	(12.204)	(7.261)	+68%
Cambios en el capital circulante	(616)	(398)	+55%
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(819)	(856)	(4%)
<b>Flujo de caja de operaciones</b>	<b>962</b>	<b>226</b>	<b>+326%</b>
Capex rehabilitación y adquisición	(9.622)	(55.439)	(83%)
Cambios en el capital circulante (capex)	(25.129)	22.106	n.a.
<b>Flujo de caja de inversión</b>	<b>(34.750)</b>	<b>(33.333)</b>	<b>+4%</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	42	17.856	(100%)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	23.341	22.204	+5%
Pagos por dividendos	(264)	0	n.a.
<b>Flujo de caja de financiación</b>	<b>23.118</b>	<b>40.060</b>	<b>(42%)</b>
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	181	230	(21%)
<b>Variación de caja</b>	<b>(10.489)</b>	<b>7.184</b>	<b>n.a.</b>

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

## Cuenta de pérdidas y ganancias individual – 2023

Unidad (€'000)

	2023	2022	Δ vs. 2022
Importe neto de la cifra de negocios	4.419	3.579	+23%
Trabajos realizados por la empresa para su activo	2.150	3.695	(42%)
<b>Total ingresos</b>	<b>6.569</b>	<b>7.274</b>	<b>(10%)</b>
Otros resultados	11	(447)	(102%)
Gastos personal	(417)	(332)	+26%
Otros gastos de explotación	(4.192)	(4.363)	(4%)
<b>EBITDA</b>	<b>1.970</b>	<b>2.133</b>	<b>(8%)</b>
Margen EBITDA (%)	30%	29%	+1pp
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	843	0	n.d.
Amortización	(757)	(596)	+27%
<b>Resultado de explotación (EBIT)</b>	<b>2.057</b>	<b>1.537</b>	<b>+34%</b>
Ingresos financieros	175	151	+16%
Gastos financieros	(933)	(1.426)	(35%)
Diferencias de cambio	60	(103)	n.d.
<b>Resultado antes de impuestos (EBT)</b>	<b>1.359</b>	<b>159</b>	<b>+756%</b>
Impuestos	0	0	n.d.
<b>Beneficio neto post-ventas de activos</b>	<b>1.359</b>	<b>159</b>	<b>+756%</b>

## Balance individual – 2023

Unidad (€'000)

Activo	Diciembre 2023	Diciembre 2022	Δ vs. Dic. 2022
Inmovilizado material	0,7	0	n.a.
Inversiones inmobiliarias	201.245	192.511	+5%
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	15.680	15.680	+0%
Inversiones financieras a largo plazo	142	172	(17%)
Activos por impuesto diferido	0,4	0,4	+0%
<b>Activo no corriente</b>	<b>217.069</b>	<b>208.364</b>	<b>+4%</b>
Deudores	2.282	2.670	(15%)
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas	6.217	5.244	+19%
Inversiones financieras a corto plazo	1	0	n.a.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.868	16.247	(64%)
<b>Activo corriente</b>	<b>14.368</b>	<b>24.161</b>	<b>(41%)</b>
<b>Total Activo</b>	<b>231.436</b>	<b>232.525</b>	<b>(0%)</b>
<b>Pasivo</b>			
Capital y prima de emisión	142.143	142.264	(0%)
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	(3.508)	(3.513)	(0%)
Resultados de ejercicio	1.359	159	+756%
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(173)	(226)	(24%)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>139.820</b>	<b>138.684</b>	<b>+1%</b>
Deudas a LP	80.391	63.186	+27%
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>80.391</b>	<b>63.186</b>	<b>+27%</b>
Deudas a CP	8.720	2.163	+303%
Acreedores	2.505	28.491	(91%)
<b>Pasivo corriente</b>	<b>11.225</b>	<b>30.655</b>	<b>(63%)</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>231.436</b>	<b>232.525</b>	<b>(0%)</b>

# Métricas EPRA 2023 de All Iron RE I Socimi

	Breve descripción	Unidad	2023	2022	Var. vs. 2022
	<b>EPRA Earnings</b> <i>Ganacias de las operaciones, con ajustes específicos de la compañía - se han descontado los gastos extraordinarios: penalizaciones por ruptura anticipada de contratos...).</i> <b>Company specific Adjusted</b>	Miles €	1.396	892	+57%
	<b>EPRA NRV/share</b> <i>EPRA Net Reinstatement Value: valor neto de reposición; asume que las entidades nunca venden activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad (incluye AJD).</i>	€/acción	14,0	12,7	+10%
EPRA NAV	<b>EPRA NTA/share</b> <i>EPRA Net Tangible Assets: activos tangibles netos; asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando ciertos niveles de impuestos diferidos ineludibles.</i>	€/acción	13,5	12,3	+9%
	<b>EPRA NDV/share</b> <i>EPRA Net Disposal Value: valor neto de disposición; representa el valor de los accionistas en un escenario de disposición, donde el impuesto diferido, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes se calculan en totalidad de su responsabilidad, neto de cualquier impuesto resultante.</i>	€/acción	14,2	13,2	+8%
	<b>EPRA Net Initial Yield</b> <i>Ingresos por rentas anualizadas, basado en las rentas en efectivo a la fecha del balance, menos los gastos operativos de la propiedad no recuperables, dividido por el valor de mercado, incrementado con el coste de adquisición.</i>	%	5,3%	4,1%	+1,2pp
	<b>EPRA "topped-up" NIY</b> <i>Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de los periodos libres de alquiler (u otros incentivos de arrendamiento no vencidos, como periodos de alquiler con descuento).</i>	%	5,4%	4,2%	+1,2pp
	<b>Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)</b> <i>Gastos de funcionamiento divididos entre las rentas recurrentes, incluyendo los gastos directos de "espacios vacantes", y los gastos directos de edificios en desarrollo/rehabilitación - sí incluye gastos totales comisión gestión.</i>	%	70,9%	102,3%	(31,4pp)
	<b>Cost Ratio (exc. direct vacancy costs)</b> <i>Gastos de funcionamiento divididos entre las rentas recurrentes, incluyendo los gastos directos de "espacios vacantes", y los gastos directos de edificios en desarrollo/rehabilitación - sí incluye gastos totales comisión gestión.</i>	%	69,4%	93,1%	(23,7pp)
	<b>EPRA Vacancy Rate</b> <i>Valor de mercado estimado del espacio vacante (considerado sólo los activos en operación), dividido por el valor de mercado de toda la cartera - en nuestro caso: local Vitoria y local Bilbao La Vieja.</i>	%	0,37%	0,40%	(0,1pp)
	<b>EPRA LTV</b> <i>EPRA Loan to Value</i>	%	33,3%	33,2%	+0,1pp

# 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% <sup>(1)</sup>
Plusvalía	€c.852k <sup>(2)</sup>
TIR <sup>(3)</sup>	c.14%

## Activo y racional de la operación

Activo



- 20 apartamentos
- 1.934 m<sup>2</sup>
- 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

**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.*