

## **A BME GROWTH**

Madrid, 25 de junio 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**

#### **JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS 2024**

Como ya se comunicó en el anuncio de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas realizado el 24 de mayo de 2024, está previsto que hoy, día 25 de junio de 2024 a las 17.30h, se reúna la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad en segunda convocatoria.

- A tal efecto, se adjunta la presentación corporativa que está previsto proyectar durante la reunión, que también ha sido publicada en la web corporativa [www.allironresocimi.es](http://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.



Bienvenidos,  
comenzamos en breve



# ALL IRON

RE I S O C I M I

---

Junta General de Accionistas 2024 de All Iron RE I Socimi

25 de junio de 2024

# Índice

01

## Actualización de All Iron RE I Socimi

- A. Repaso del entorno macro y sectorial
- B. Repaso de la cartera y rendimiento operativo
- C. Rendimiento financiero
- D. ¿Qué esperamos del año 2024?

02

## Orden del día de la Junta General Ordinaria de Accionistas – Propuestas sujetas a aprobación

03

## Turno de preguntas y respuestas, y emisión de votos

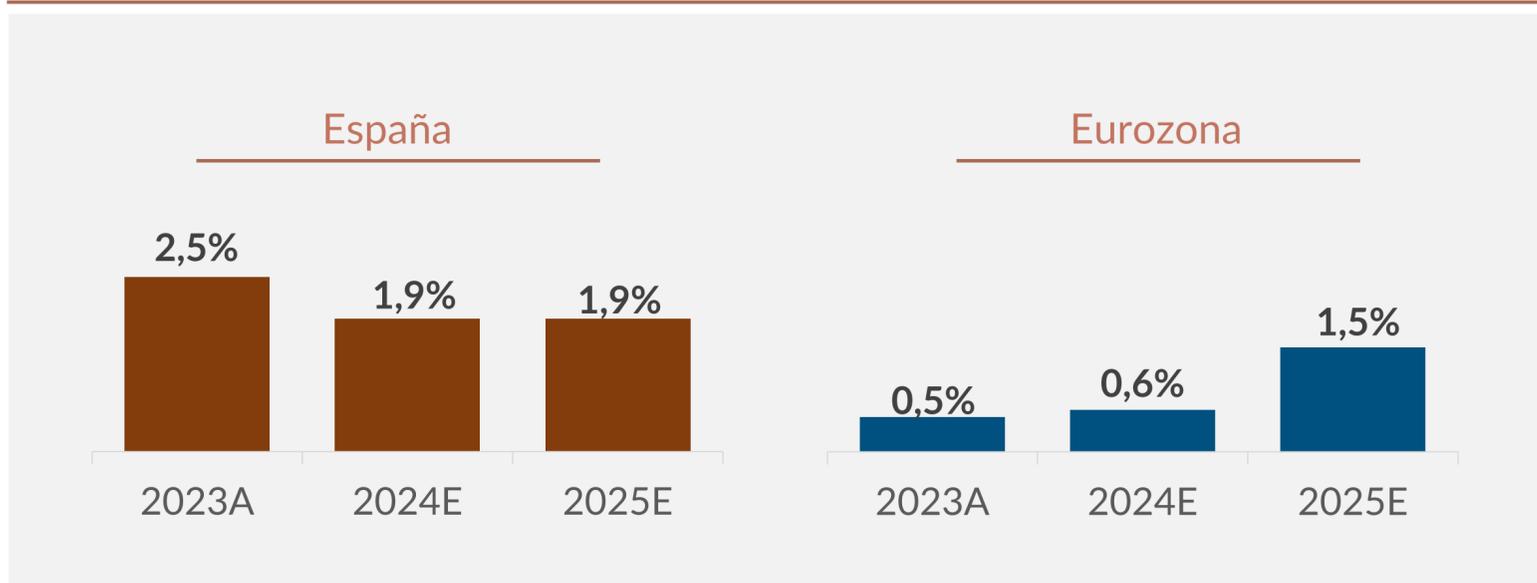
# 01 | Actualización de All Iron RE | Socimi

# Repaso del entorno macro y sectorial

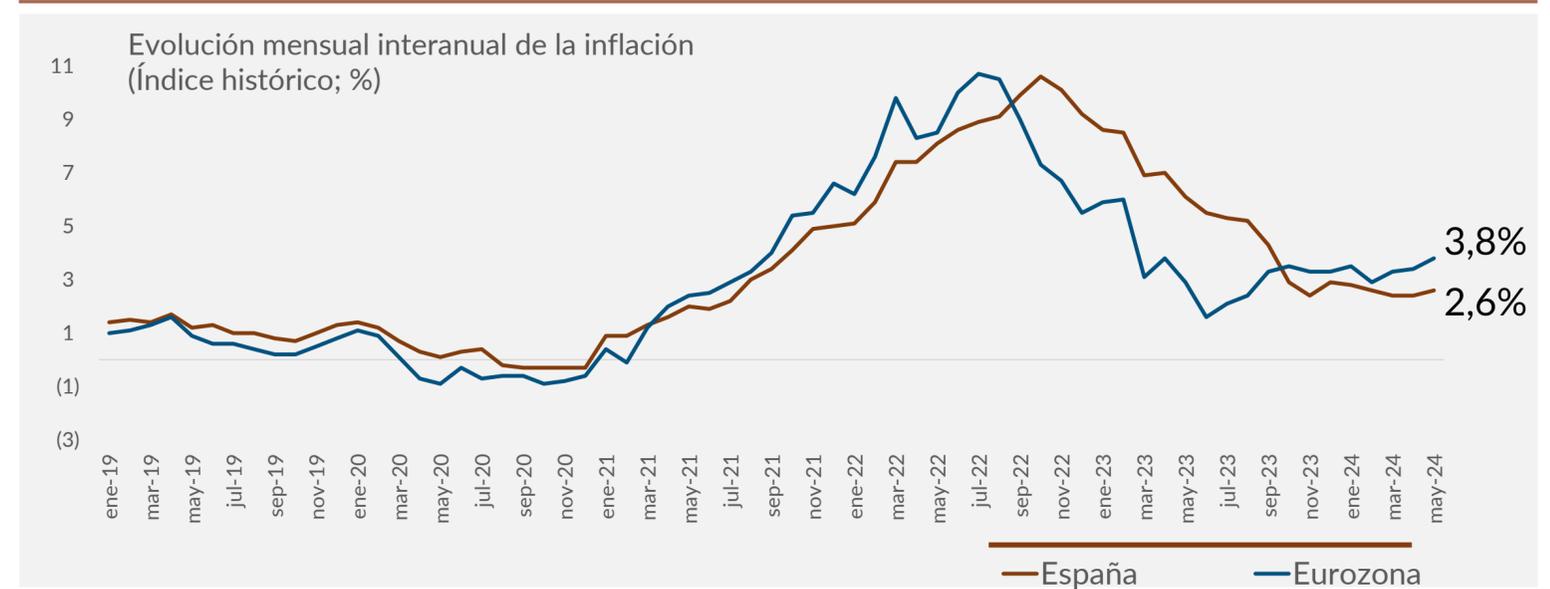


# La economía española se encuentra en una posición sólida

## El crecimiento del PIB de España es superior al de Europa



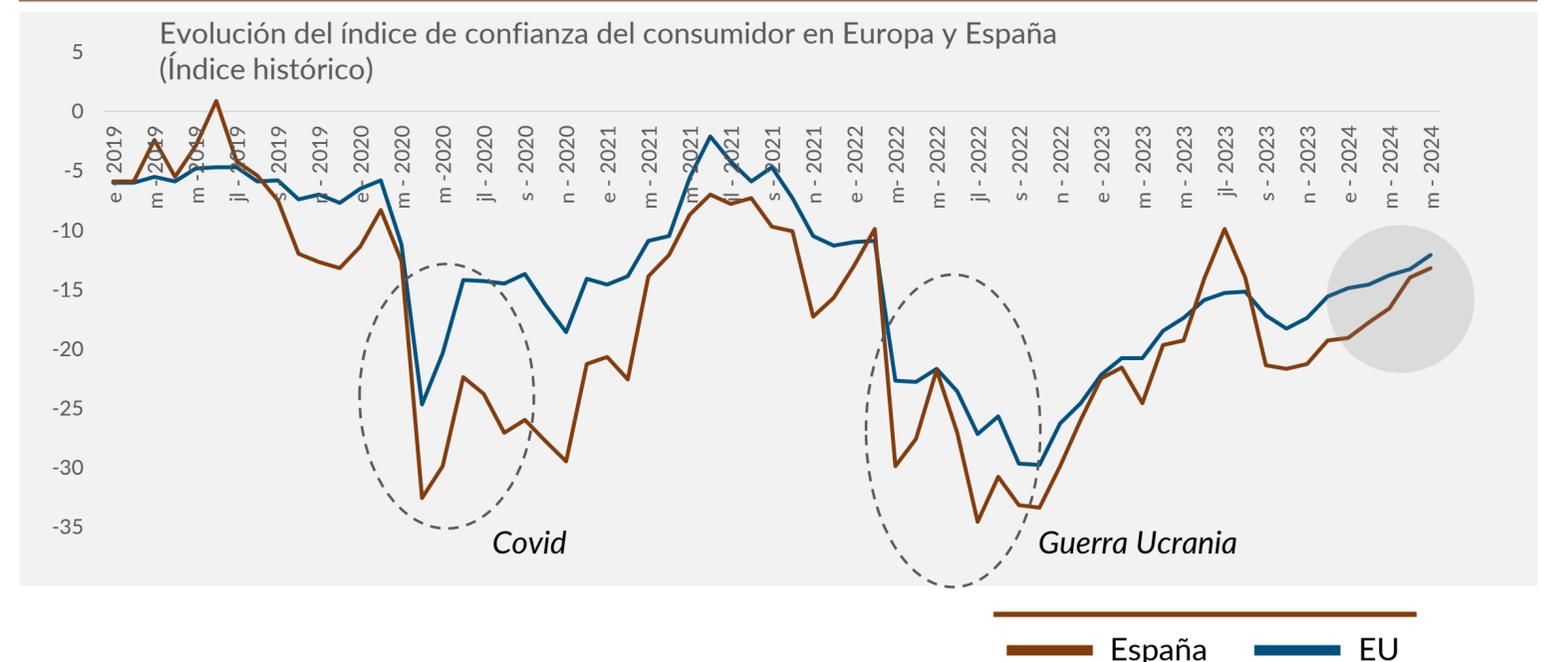
## La inflación se ha ido reduciendo hasta mantenerse en torno al 3%



## El Euríbor comienza a estabilizarse



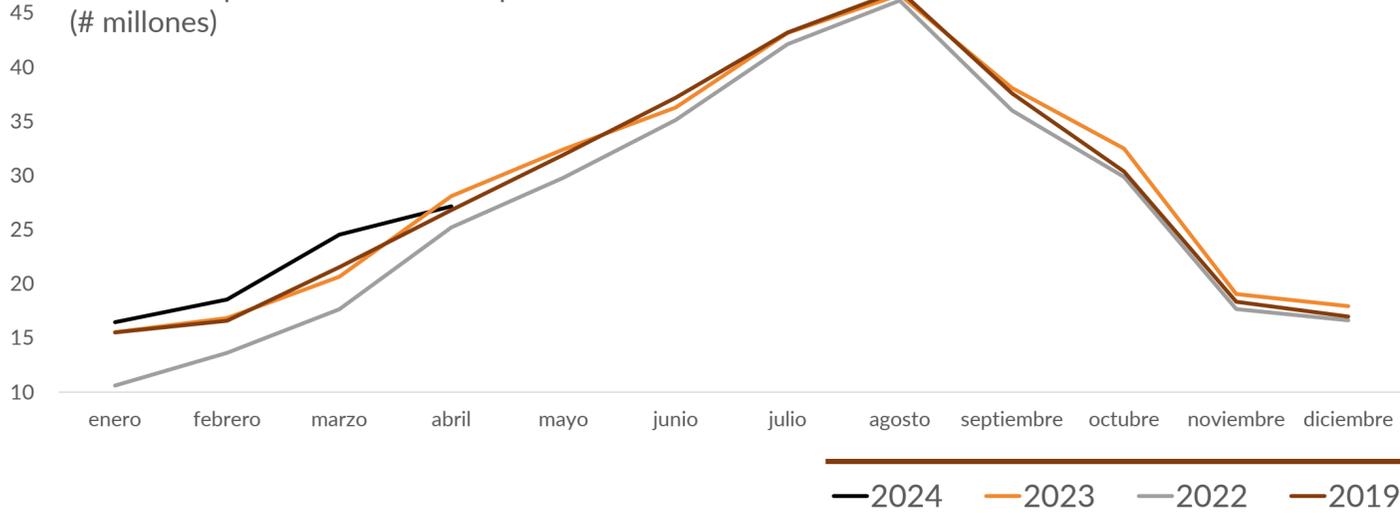
## Y el consumo sigue repuntando



# El turismo continúa fuerte en España

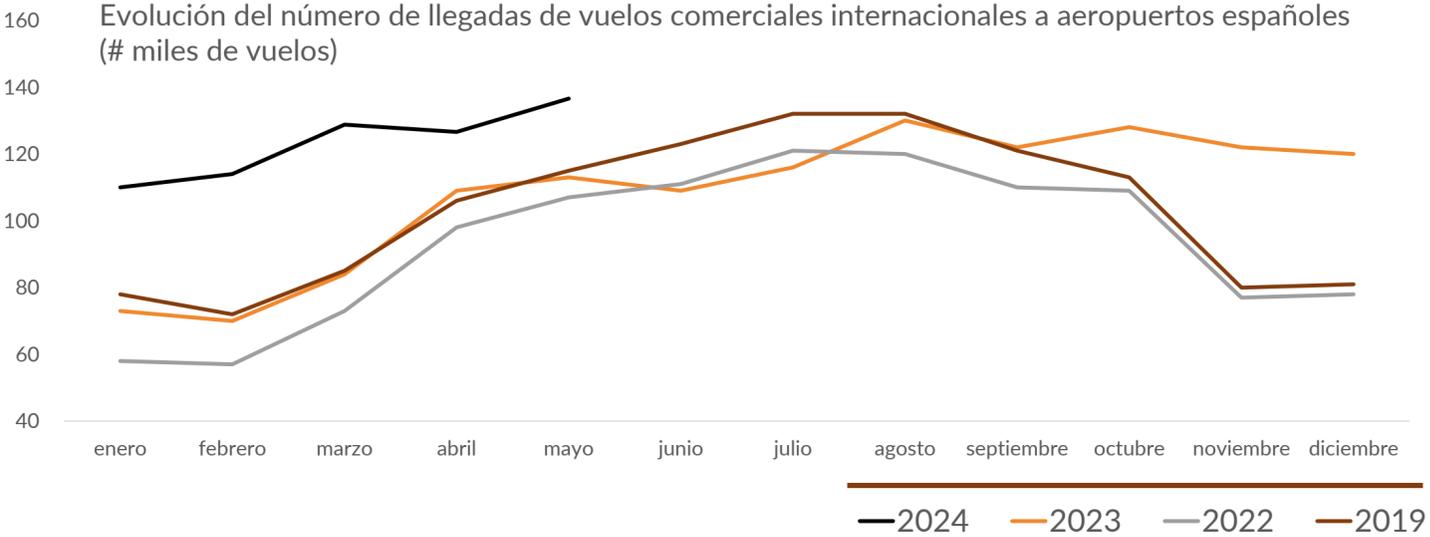
## El turismo continúa fuerte en España, con alta demanda hotelera

Número de pernoctaciones en España (# millones)



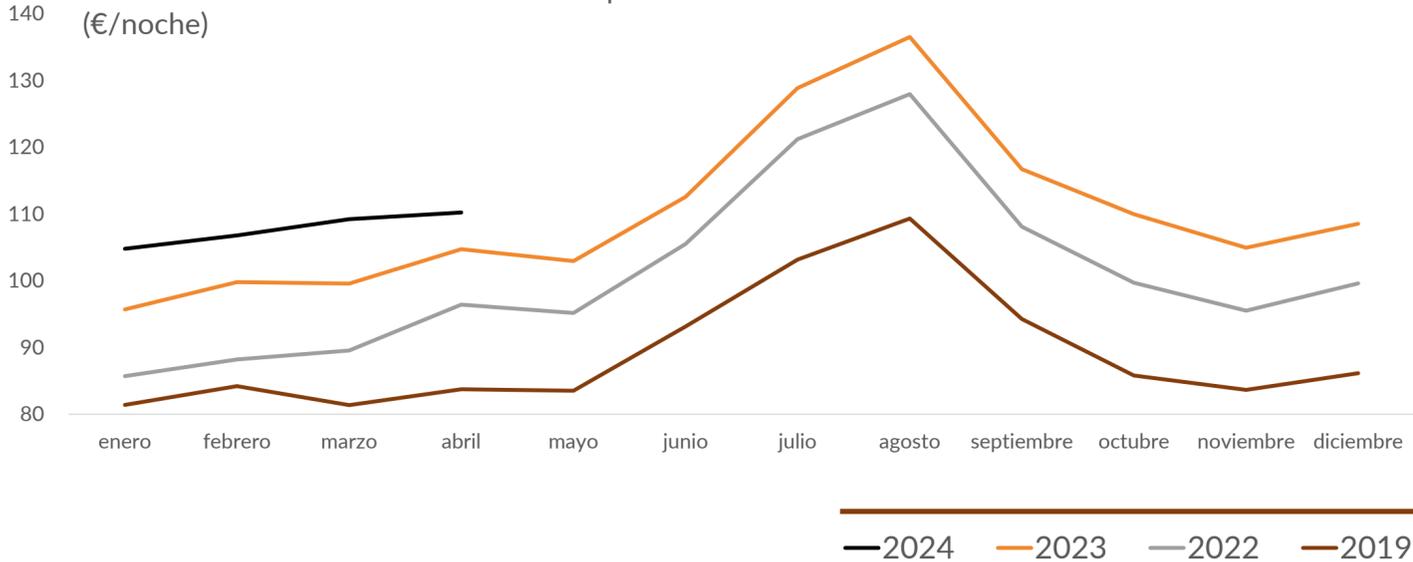
## El número de llegadas de vuelos internacionales sigue en aumento

Evolución del número de llegadas de vuelos comerciales internacionales a aeropuertos españoles (# miles de vuelos)



## Sigue incrementando el ADR por encima de la inflación

Evolución del ADR medio hotelero en España (€/noche)



## El consumo sigue creciendo

Evolución del gasto en turismo en España (Miles €)



A hand is shown holding a wooden board from the bottom left corner. A wire mesh is stretched across the board, creating a grid-like pattern. 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.

# Repaso de la cartera y rendimiento operativo

---

# All Iron RE I Socimi hoy

**19**  
*propiedades*



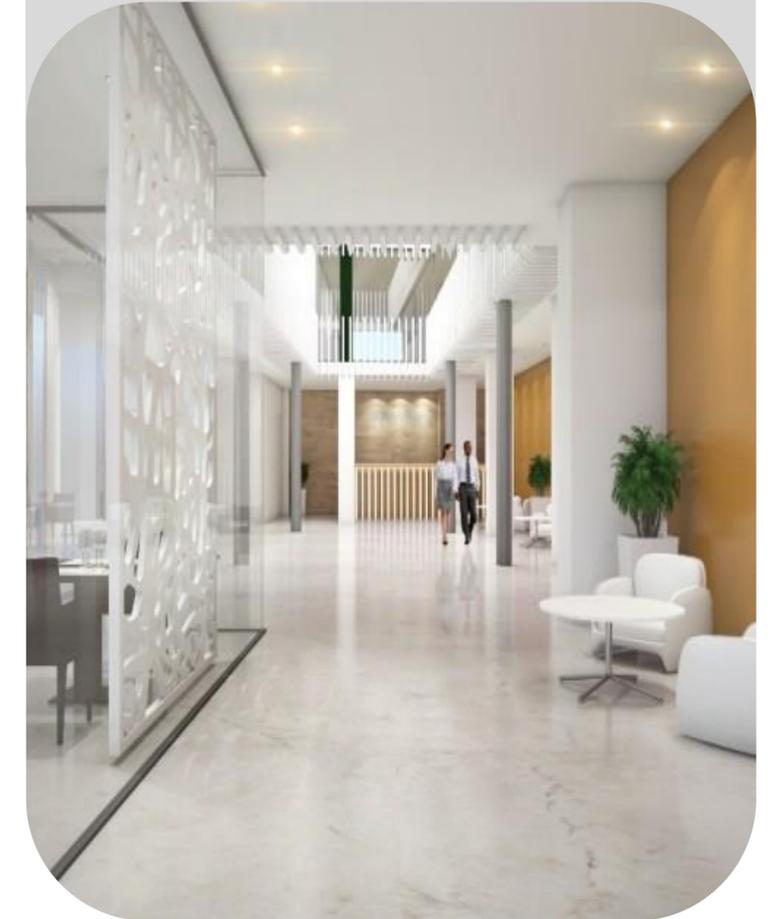
**c.1.156<sup>(1)</sup>**  
*unidades*



**c.€264m<sup>(2)</sup>**  
*GAV*



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



# Una cartera de activos en ubicaciones *prime*



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



**19**  
inmuebles



**c.€264m<sup>(3)</sup>**  
GAV



**c.99.730m**  
superf. construida



**c.2<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>	
Bilbao	1	2.000	45 apart.	-	<a href="#">link</a>	

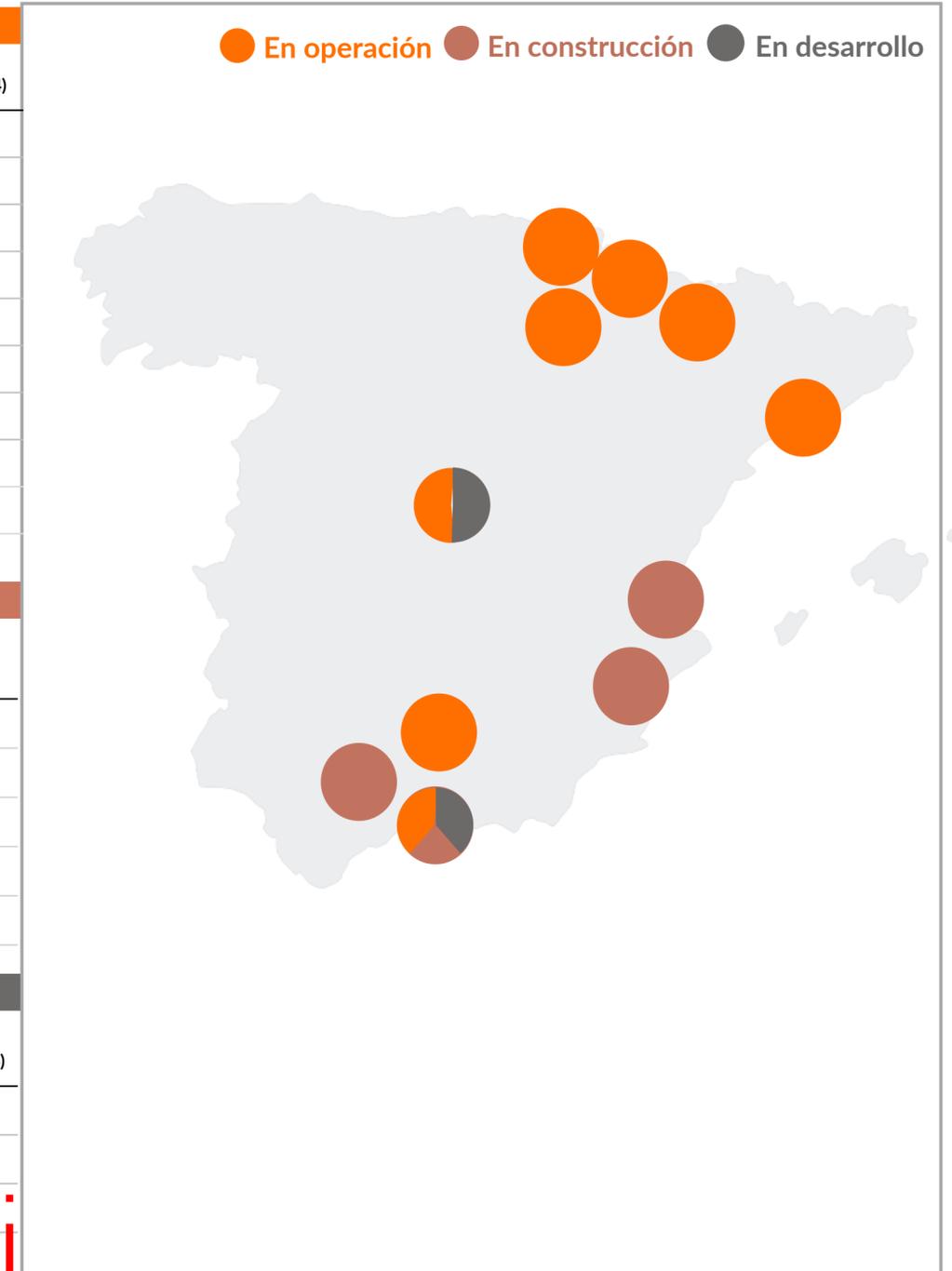
## Activos en construcción

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura <sup>(1)</sup>	Certif. BREEAM
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	
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	

## Activos en desarrollo

Ciudad	# inmuebles	Sup. cons. (m2)	Unidades	Otros usos	Ubicación	Apertura <sup>(1)</sup>	Certif. BREEAM <sup>(4)</sup>
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 <sup>(6)</sup>	1	25.214	291 apart.	Retail c.5,000m2/parking 300ud.	<a href="#">link</a>	n.a.	n.a.

Activos en rotación



(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

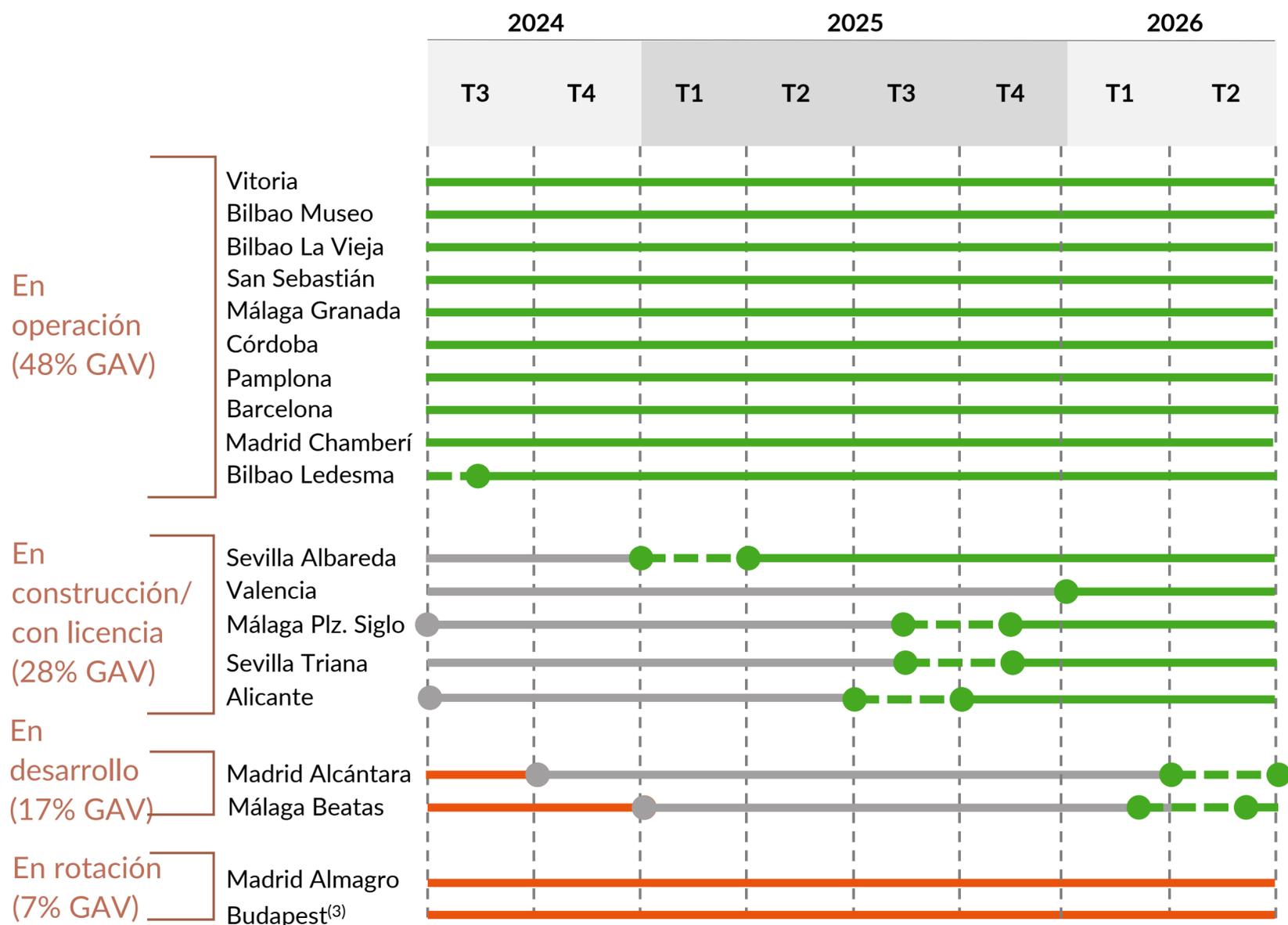
(4) BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) es un sistema para evaluar el desempeño medioambiental de los edificios. BREEAM evalúa tanto la sostenibilidad del edificio en la etapa de diseño (elegible para un certificado provisional) como una vez entra en operación (elegible para un certificado final)

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

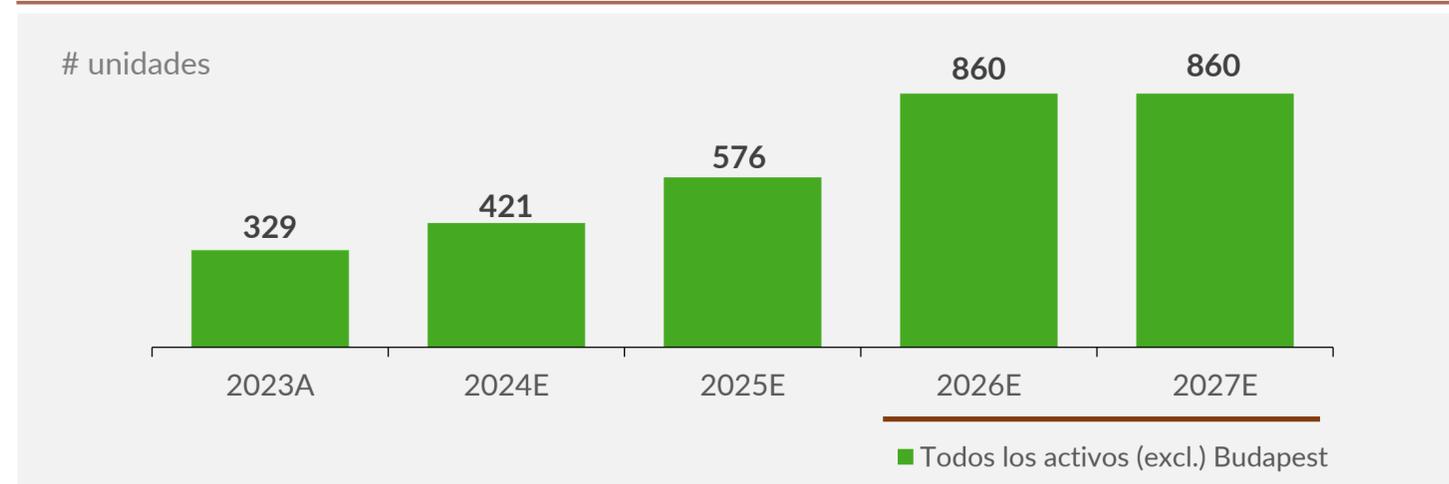
(6) El 24 de mayo de 2024, All Iron RE I Socimi anunció el acuerdo con el grupo Polat para la venta del activo de Budapest por valor de €18,5m

# Continuamos con el avance en el desarrollo de la cartera

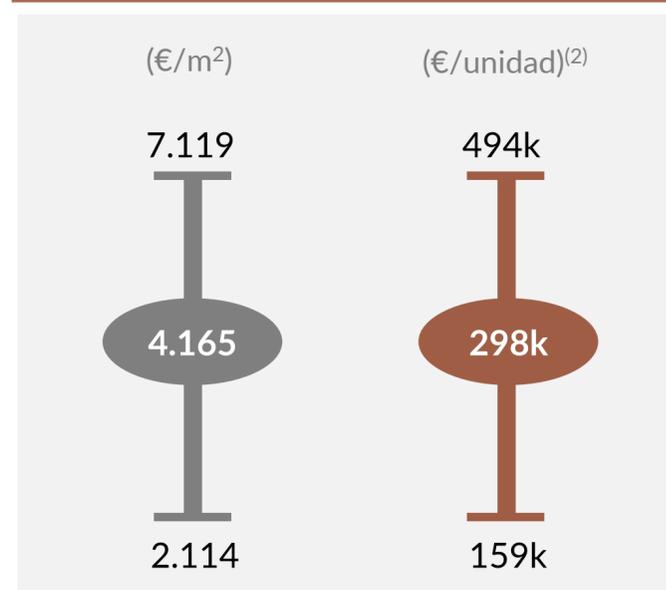
## Estado de desarrollo de los activos



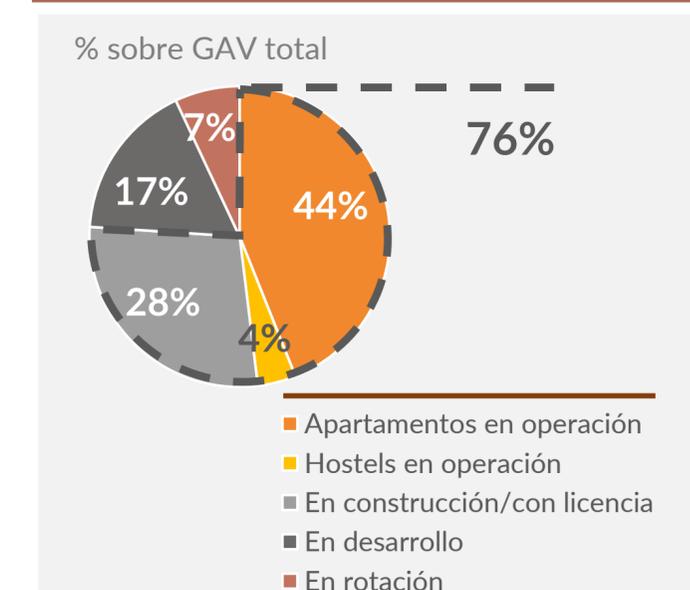
## Evolución de la unidades operativas<sup>(1)</sup>



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



## Desglose GAV en base a estado activo



>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. c76% del valor de la cartera ya en explotación, en construcción o con licencia obtenida

# Durante el año 2023 y 2024 hemos puesto en carga tres activos, con la inauguración de los inmuebles ubicados en Barcelona, Madrid y Bilbao...

## Barcelona Ronda

- **Superficie:** 2.770m<sup>2</sup> construidos
- **Distribución:** PB + 6 plantas + sótano
- **Detalles del activo:** 38 apartamentos
  - 17 estudios
  - 16 apartamentos de 1 dormitorio
  - 5 apartamentos de 2 dormitorios
- **Otros datos:**
  - Zona de retail de 320m<sup>2</sup>
  - Certificación Breeam definitiva obtenida



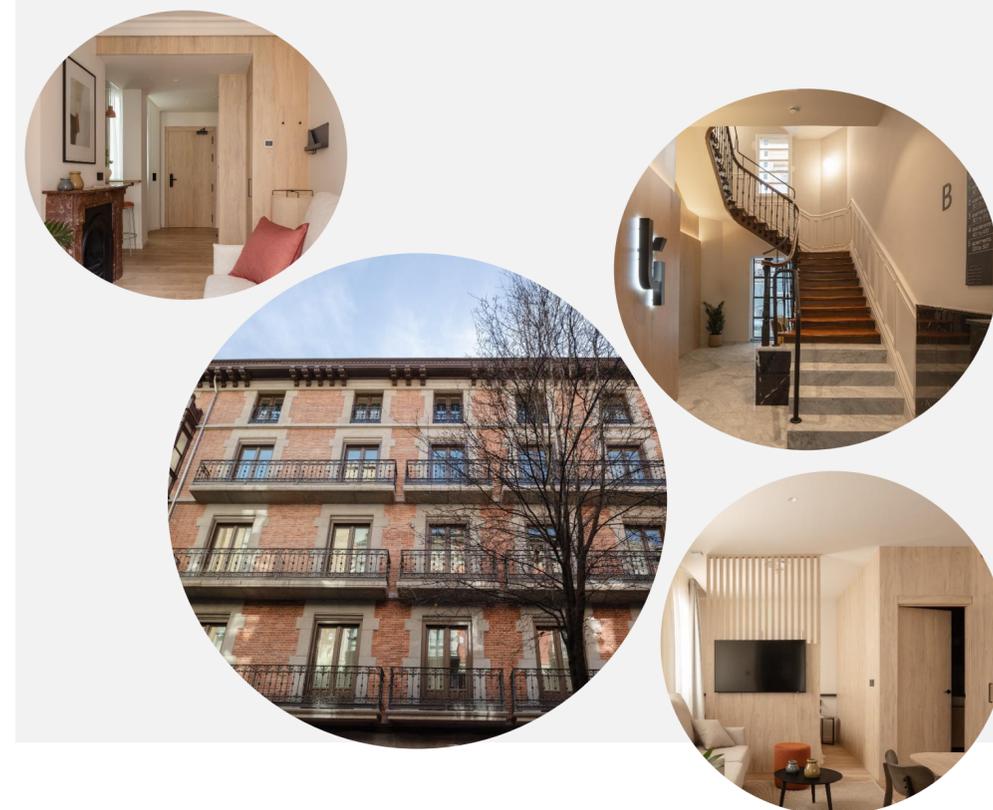
## Madrid Chamberí

- **Superficie:** c.3.894m<sup>2</sup> construidos
- **Distribución:** PB + 8 plantas + 2 sótanos
- **Detalles del activo:** 48 apartamentos
  - 17 estudios
  - 23 apartamentos de 1 dormitorio
  - 8 apartamentos de 2 dormitorios
- **Otros datos:**
  - Zona de retail de 560m<sup>2</sup>
  - Certificación Breeam provisional obtenida

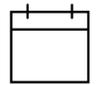


## Bilbao Ledesma

- **Superficie:** c.2.000m<sup>2</sup> construidos
- **Distribución:** PB + 5 plantas
- **Detalles del activo:** 45 apartamentos
  - 32 estudios
  - 12 apartamentos de 1 dormitorio
  - 1 apartamento de 2 dormitorios
- **Otros datos:**
  - Certificación Breeam provisional obtenida



# ...y hemos iniciado las obras de rehabilitación de tres inmuebles, dos de ellos ubicados en Sevilla, uno en Valencia y otro en Alicante

	Sevilla Albareda	Valencia	Sevilla Triana	Alicante
 Detalles del activo	<b>Ubicación</b> Calle Albareda, 18, Sevilla	<b>Ubicación</b> Avenida del Oeste, 48	<b>Ubicación</b> San Jacinto, 62	<b>Ubicación</b> Calle Gerona, 2
	<b>Superficie</b> c. 3.758m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> c.13.680m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> c.2.594m <sup>2</sup>	<b>Superficie</b> c.3.650m <sup>2</sup>
	<b>Distribución</b> PB + 3 plantas + cubierta accesible	<b>Distribución</b> Sótano + PB + 12 plantas + cubierta	<b>Distribución</b> PB + 2 plantas + cubierta transitable	<b>Distribución</b> PB + entreplanta + principal + 6 plantas + 2 áticos + cubierta
 Detalles del proyecto	<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> 54 apartamentos destinados a corta y media estancia	<b>Objetivo</b> 61 apartamentos destinados a corta y media estancia
	<b>Empresa constructora</b> VDR	<b>Empresa constructora</b> UGAVAL	<b>Empresa constructora</b> VDR	<b>Empresa constructora</b> UGAVAL
 Calendario	<b>Fecha estimada apertura</b> T4 2024	<b>Fecha estimada apertura</b> T4 2025	<b>Fecha estimada apertura</b> T3 2025	<b>Fecha estimada apertura</b> T2 2025
 Infografías y planta tipo unidades				

# En mayo de 2024 All Iron RE I Socimi anunció el acuerdo con el Grupo Polat para la desinversión del activo de Budapest

## Resumen del acuerdo

	Hito	Comentario	2024	2025	2026	2027	2028
Acuerdo	Acuerdo de compra y pacto de socios		◆ 24/05				
	Condiciones precedentes <sup>(2)</sup>		24/05 ◆	◆	◆	◆ 31/03- Last closing date	
Fase 1	Cierre fase 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valor de €15m</li> <li>Pago de €4,5m a All Iron</li> <li>Inyección de €6m</li> <li>Venta del 50% del activo</li> </ul>	◆ First closing date	◆	◆	◆ 31/03- Last closing date	
Fase 2	Desarrollo del proyecto residencial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Polat se hace cargo del desarrollo (capex)</li> <li>Las desviaciones en presupuesto serán cubiertas por Polat</li> </ul>				→	
	Venta del 50% restante	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valor de €18,5m</li> <li>Pago del importe restante €14m</li> </ul>		◆ Estimación primera disposición (junio 2025)			◆ Fecha límite de cobro

## Impacto económico en All Iron RE I Socimi

Millones €

	PGC (cuentas individuales) <i>Referencia a efectos del dividendo</i>	IFRS (cuentas consolidadas) <i>Referencia a efectos de impacto sobre NAV</i>
Valor de inversión	15,8	15,0
Valor en fase 1	15,0	15,0
<b>Beneficio contable (2024/25)</b>	<b>0<sup>(1)</sup></b>	<b>0</b>
Valor en fase 2	18,5	18,5
Impuestos	(0,8)	(0,8)
Otros gastos	(0,6)	(0,6)
<b>Beneficio contable (2027/28)</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>
% sobre inversión	8,0%	13,7%

# Desde la perspectiva operativa, 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

# En T1 2024 se han registrado fuertes incrementos en ADRs con respecto a T1 2023, resultando en un incremento del beneficio operativo del 59% LfL

	Apartamentos		Hostels
	Corta estancia	Media estancia	
<b>ADR<sup>(1)</sup> medio T1 2024</b>	<b>€99</b> (+c.8% LfL vs. T1 2023)	<b>€40</b> (+c.27% LfL vs. T1 2023)	<b>€21</b> (+c.21% LfL vs. T1 2023)
<b>Ocupación media T1 2024</b>	<b>81%</b> (-c.8pp LfL vs. T1 2023)		<b>56%</b> (+c.9pp LfL vs. T1 2023)
<b>Margen GOP<sup>(2)</sup> medio T1 2024</b>	<b>57%</b> (+c.4pp LfL vs. T1 2023)		<b>16%</b> (+c.26pp LfL vs. T1 2023)

## Comentario

### Apartamentos:

- Corta estancia: incremento en tarifas del +8% LfL, gracias a la mejora de la demanda
- Debido a una mayor proporción de unidades destinadas a clientes de corta estancia, el ADR medio ha crecido un 28% LfL vs. T1 2023
- Margen operativo medio del 57%, +c.4pp LfL superior al T1 2023
- Cambio en la estrategia de comercialización centrada en mejorar ADR y rentabilidad a costa de ocupación

### Hostels:

- Incrementos en ADRs de +c.21% LfL, gracias a la mejora en la comercialización
- Ocupaciones en torno al c.56%
- Margen operativo medio de c.16%, +c.26pp LfL superior al T1 2023

Incremento de ingresos del +27% LfL con respecto a T1 2023. En el periodo enero-abril, el incremento ha sido del 14% LfL

Incremento del GOP del +59% LfL con respecto a T1 2023

Fuente: Líbere

Nota: Los incrementos son "like for like", se han calculado eliminando los valores correspondientes a activos que no estaban en operación en T1 2023

(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)

(2) Gross Operating Profit

# Avances en materia de ESG



Publicación en junio de 2024 del primer informe de sostenibilidad de la Compañía

- **Hito:** Publicación en la web de la compañía del primer informe en materia de ESG correspondiente al año 2023
- **Objetivo:** Incrementar transparencia en materia de sostenibilidad ambiental, social y de gobernanza
- **Contenido:**

- E Ambiental:** líneas de acción del plan estratégico, medidas de eficiencia energética y de reducción de consumo de agua implementadas, certificaciones sostenibles, etc.
- S Social:** líneas de acción del plan estratégico, políticas sociales, contribución a las comunidades locales, etc.
- G Gobernanza:** líneas de acción del plan estratégico, órganos de gobierno, marco regulatorio, cláusulas verdes, etc.

	2023	2022	2023 LN	2022 LN	LN Var.
Pre-Breem					
Total electricity (kwh/year)	231,419	176,681	184,539	177,956	+2%
Total fuels (kwh/year)	178,273	107,499	79,823	66,816	+23%
Energy Use Intensity (kwh/spm/year)	153	114	155	180	+2%
Post-Breem					
Total electricity (kwh/year)	0	0	0	0	N/A
Total fuels (kwh/year)	0	0	0	0	N/A
Energy Use Intensity (kwh/spm/year)	0	0	0	0	N/A
apartments					
Total electricity (kwh/year)	0	0	0	0	N/A
Total fuels (kwh/year)	0	0	0	0	N/A
Energy Use Intensity (kwh/spm/year)	0	0	0	0	N/A
<b>Total assets</b>					
Total electricity (kwh/year)	1,100,273	805,056	689,539	644,156	(2%)
Total fuels (kwh/year)	303,412	107,499	79,823	66,816	+23%
Energy Use Intensity (kwh/spm/year)	69	51	55	54	+2%

**Water consumption**  
Water supply is obtained 100% from urban water supply networks. To report on water consumption, we use the supply obtained and consumed by the tenant, in the properties owned by All Iron RE I Sociimi. This is all potable water, or drinking water, that comes from surface and ground sources and is treated to levels that meet the relevant state, federal or other municipal standards for consumption.

[Link al informe](#)

# Rendimiento financiero



The image shows a person's hand pointing at a tablet screen. The screen displays a bar chart titled "Business activity of company and subdivisions". The chart has a grid background and shows data for several subdivisions. The values for the subdivisions are: 470, 600, 610, and 440. The chart is part of a larger report, with other text visible on the screen including "Business activity of subdivisions of main company". An orange horizontal line is positioned below the main text.

Subdivision	Value
1	470
2	600
3	610
4	440

# 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<sup>(4)</sup></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)<sup>(5)</sup></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) <sup>(6)</sup>	%	6,7%	5,2%	+150pbs
FFO yield (activos) <sup>(7)</sup>	%	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* +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

(1) Cuentas consolidadas en base a IFRS (excluye amortización)

(2) Calculado sobre GAV a 31 de diciembre de 2023 (€264m). Se ha contabilizado el GAV de cada activo de manera proporcional al número de días que cada uno ha contribuido a la generación de rentas, post-carencias

(3) Calculado sobre el precio de cotización a fecha 20/03/2024 (9,6€/acción)

(4) EBITDA – APM (medida alternativa de rendimiento según la CNMV) que se define como el beneficio generado por la empresa antes de deducir intereses (gastos financieros), impuestos, depreciación y amortización

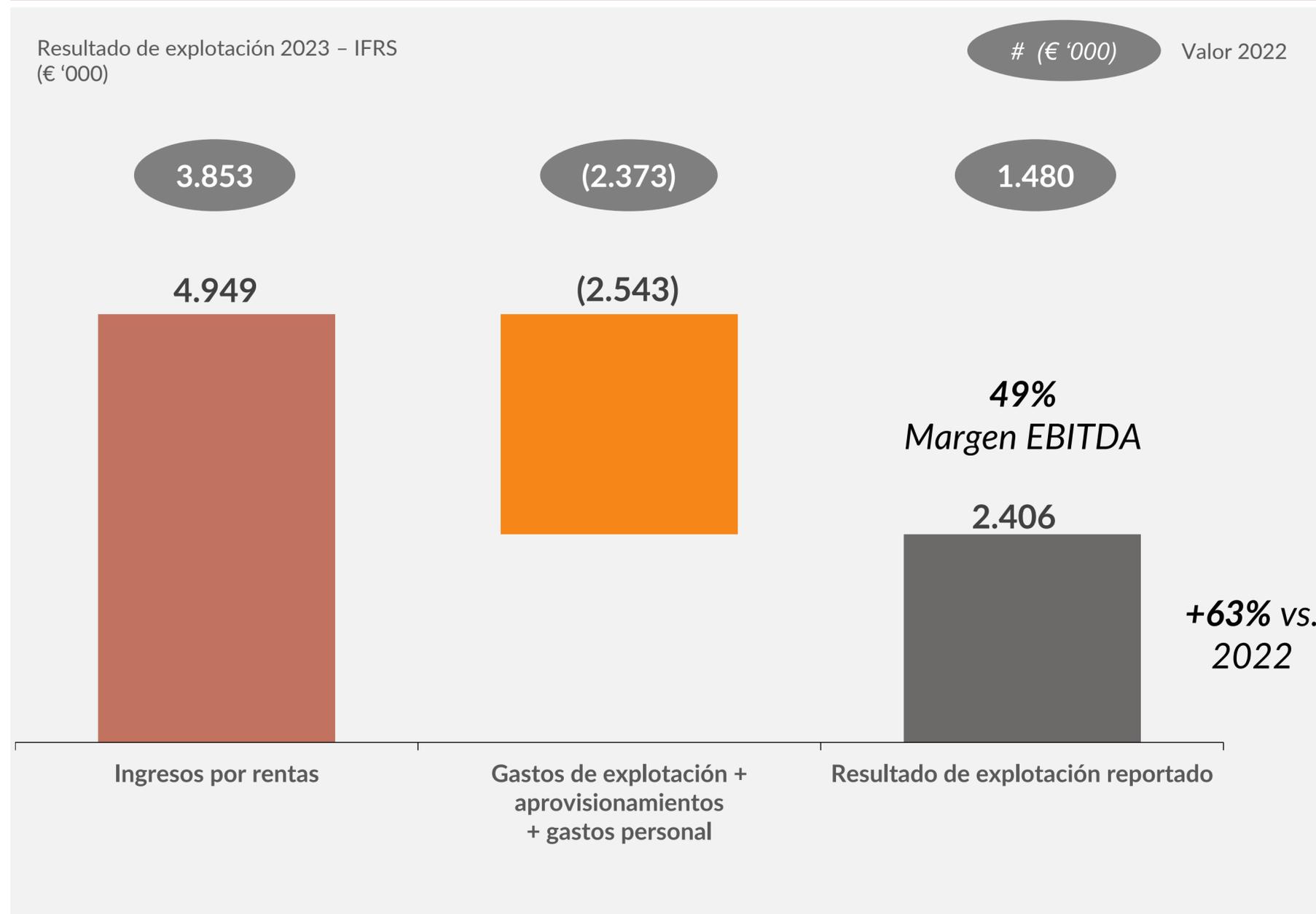
(5) FFO – APM (medida alternativa de rendimiento según la CNMV) que se define como los fondos generados por las operaciones de la compañía, y refleja la capacidad de generar flujo de efectivo a partir de las operaciones comerciales

(6) *Net yield on cost* – APM (medida alternativa de rendimiento según la CNMV) que se define como la rentabilidad obtenida como resultado de dividir el beneficio generado por los activos en operación entre la inversión ejecutada en los mismos (inmovilizado bruto)

(7) *FFO yield* – APM (medida alternativa de rendimiento según la CNMV) que se define como la rentabilidad obtenida como resultado de dividir los fondos generados por la operación de cada activo entre la inversión de fondos propios (excluye la deuda)

# 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



- Los **ingresos** por contribución de **rentas de alojamientos** de activos en operación **han incrementado un +52%** con respecto a 2022
- Las **rentas de otros usos** (p.e. retail, parking, antenas, oficinas...) se han mantenido estables

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

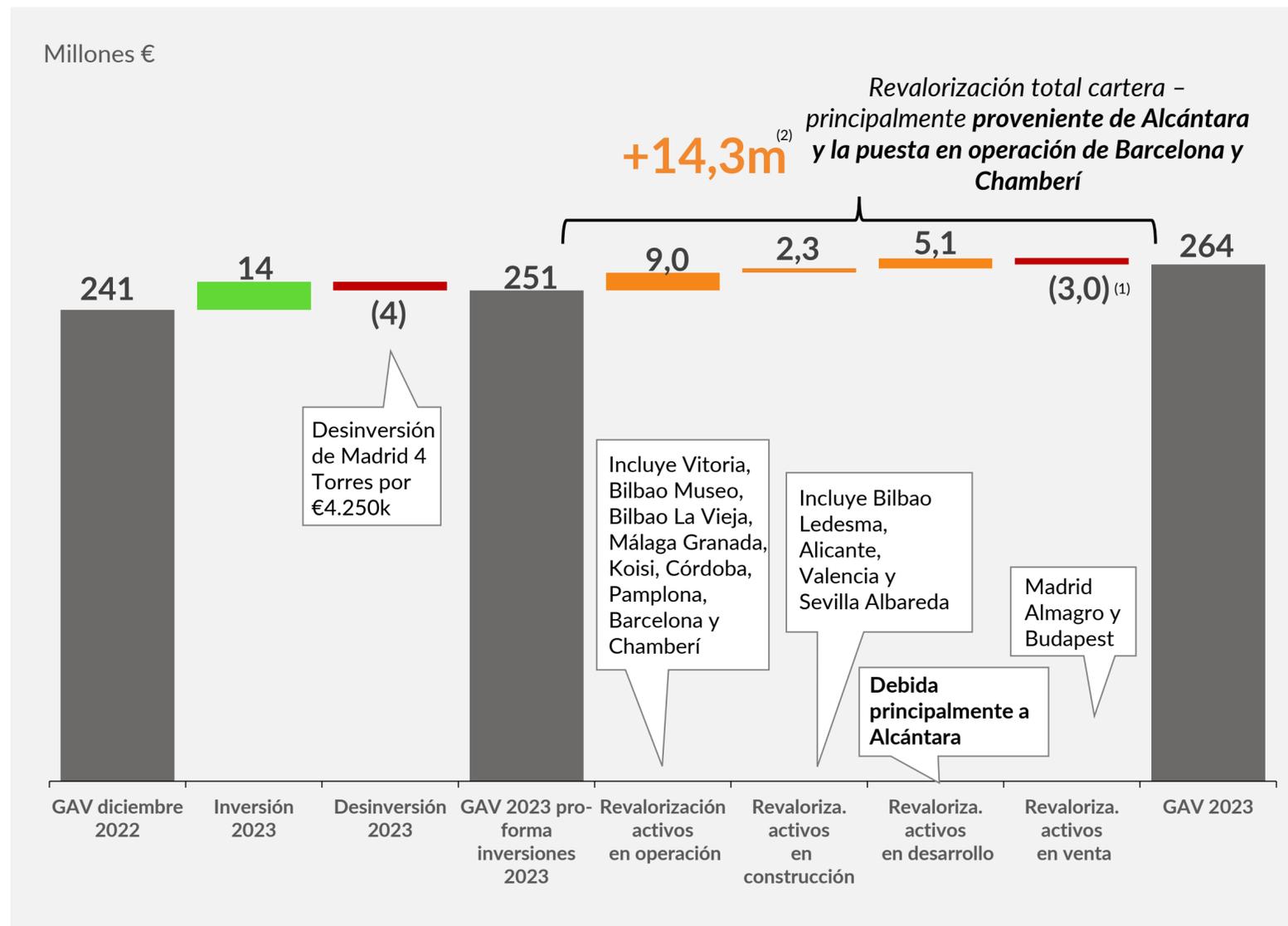
- **IBIs:** en línea con 2022
- **Seguros & otros:** en línea con 2022

### 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



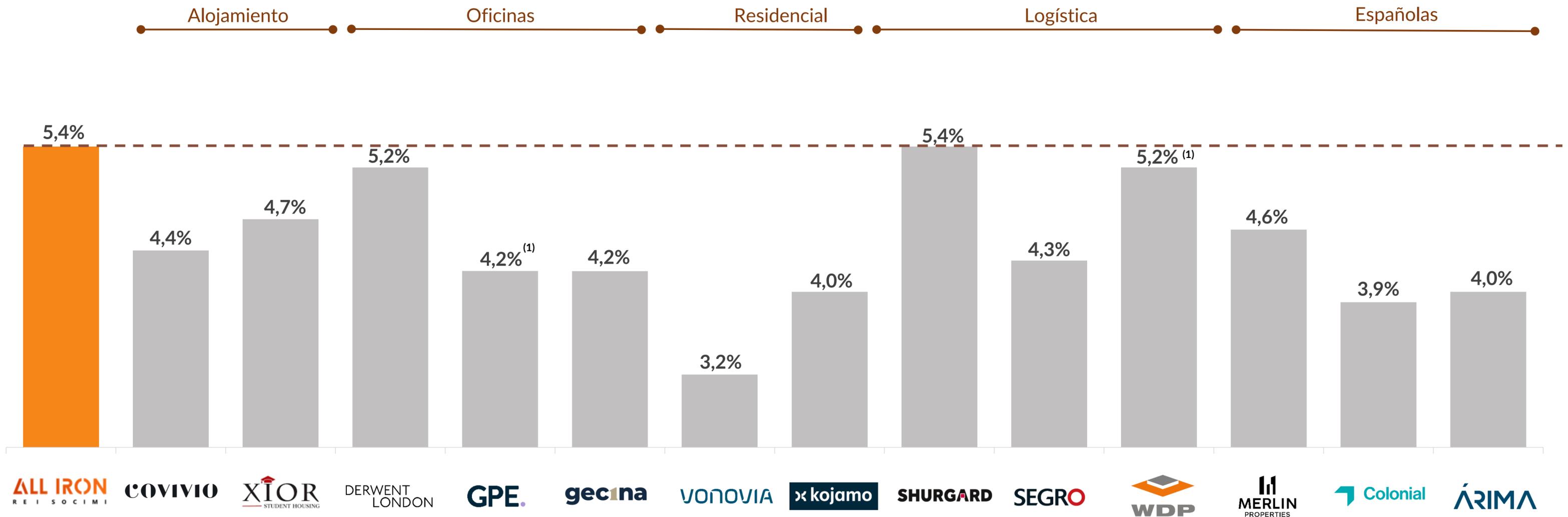
Siguiendo el ejercicio de prudencia, el NAV a publicar se sitúa por debajo del NAV indicado por los dos valoradores

		<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

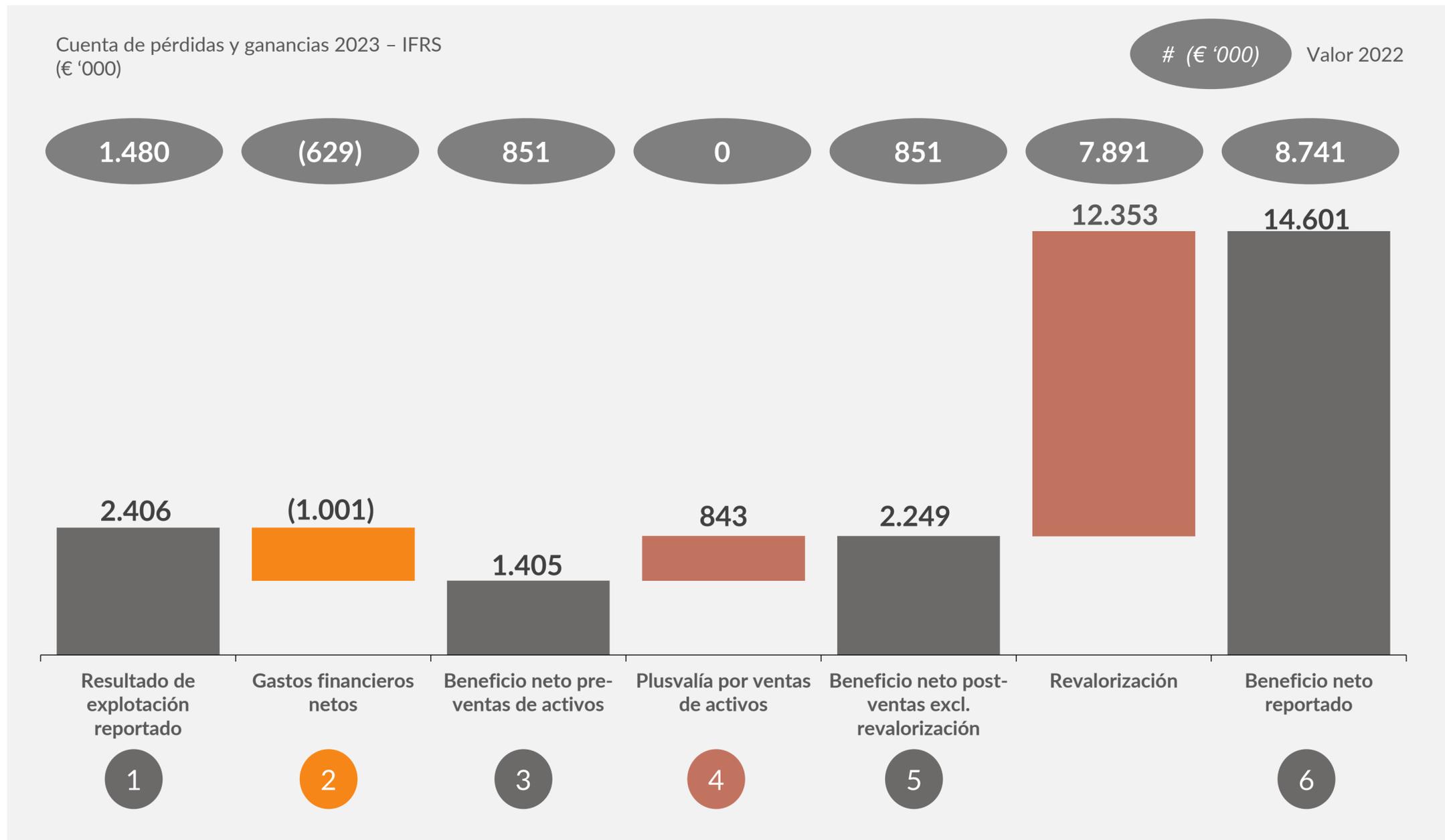
## Rentabilidad de la cartera de All Iron RE I Socimi vs. el mercado – EPRA “topped-up” Net Yield

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

# Propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2023 de la Sociedad

## Propuesta de aplicación del resultado

Propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023 de la Sociedad, formulada por los Administradores de All Iron RE I Socimi, S.A., sujeta a la aprobación de la Junta General de Accionistas:

	Result. Matriz			TOTAL Matriz
	Plusvalía	Dividendo subsidiarias	Result. General All Iron RE I Socimi (Indiv)	
Resultado	843.498	31.063	484.318	<b>1.358.879</b>
Reserva legal	84.350	3.106	48.432	<b>135.888</b>
Importe base reparto	759.149	27.957	435.886	<b>1.222.991</b>
% oblig. Reparto mínimo	50%	100%	80%	
% propuesta a repartir	50%	100%	100%	
<b>Importe repartido</b>	<b>379.574</b>	<b>27.957</b>	<b>435.886</b>	<b>843.417</b>

DPS (dividendo/acción) <sup>(1)</sup> **0,06387869**

### Fechas relevantes propuestas

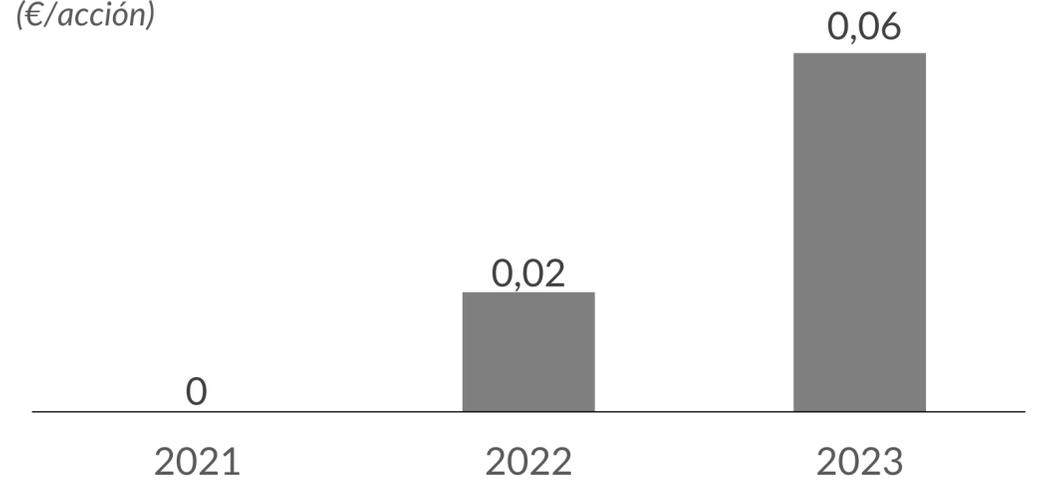
- **Record-date:** 10 de julio de 2024
- **Fecha pago dividendo:** 11 de julio de 2024

### Dividendo activo a pagar

- Importe del dividendo ordinario bruto en el entorno de **0,06387869 €/acción**

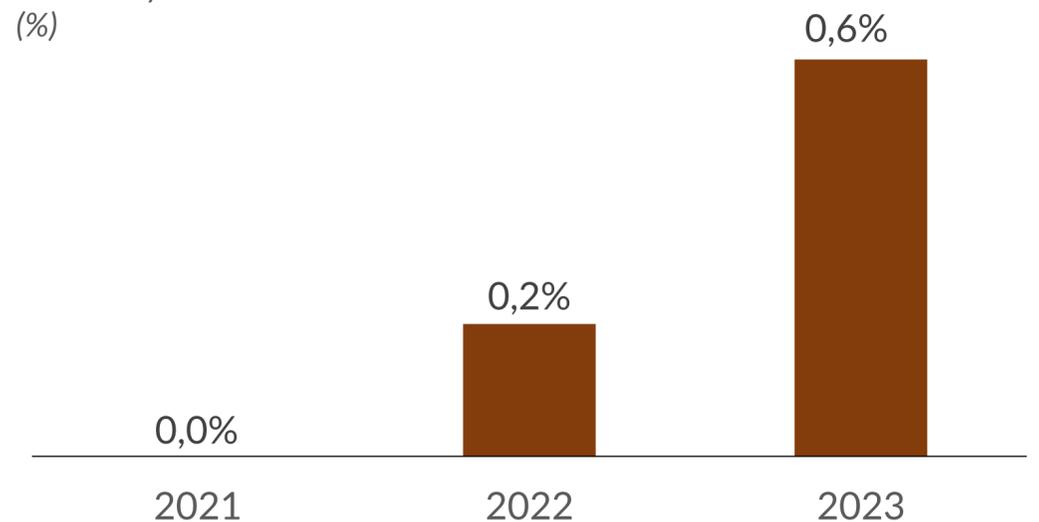
## Evolución de la propuesta de aplicación del resultado

Dividendo (€/acción)



## Evolución del *dividend yield*<sup>(2)</sup>

Dividend yield (%)



# Resultado financiero durante T1 2024 – principales métricas

Tabla comparativa T1 2024 vs. T1 2023<sup>(1)</sup>

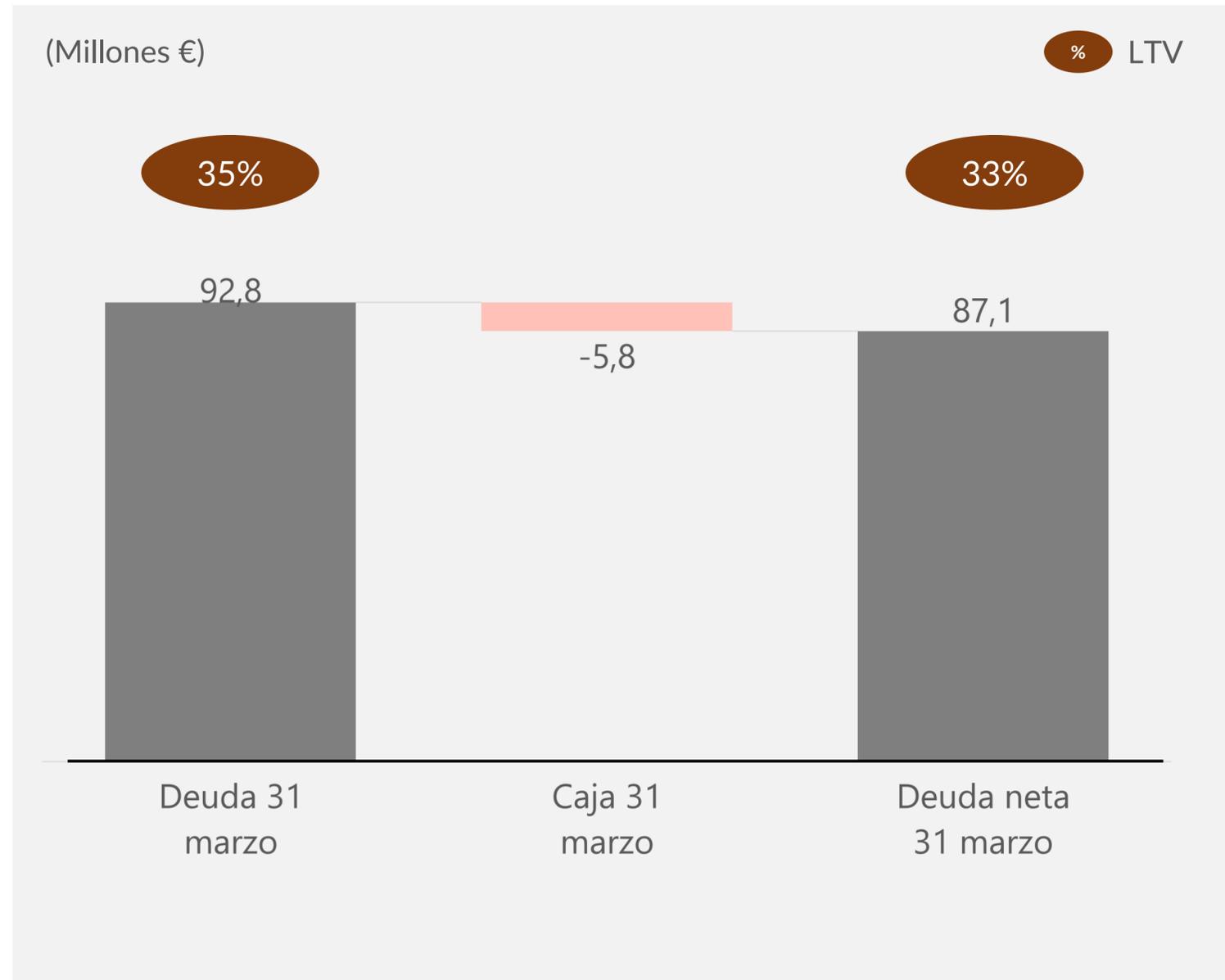
	Unidad	T1 2024	T1 2023	Δ vs. T1 2023	Δ LfL vs. T1 2023
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	1.005	471	+113%	+23%
Ingresos por otras rentas	€'000	343	486	-30%	+20%
<b>Total ingresos</b>	<b>€'000</b>	<b>1.348</b>	<b>956</b>	<b>+41%</b>	<b>+22%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>€'000</b>	<b>666</b>	<b>350</b>	<b>+90%</b>	
% Margen EBITDA	%	49%	37%	+13pbs	
Capex de rehabilitación	€'000	2.448	4.135	-41%	
LTV (sobre deuda bruta) <sup>(2)</sup>	%	35%	39%	-4pbs	
LTV (sobre deuda neta) <sup>(2)</sup>	%	33%	33%	0pbs	

## Comentario

- **Ingresos:** Incremento de ingresos de +41% vs. T1 2023, gracias a la contribución de dos nuevos activos (Madrid y Barcelona) y a la actualización de la renta fija con inflación
  - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento *LfL* +23%, por mejora de la demanda
  - Ingresos por otras rentas: incremento *LfL* +20%. Reducción del 30% debido a la finalización de los arrendamientos de Sevilla y Valencia a lo largo de T2 2023, de cara al inicio de la rehabilitación
  - En el T1, dada la estacionalidad, hay escasa contribución de la renta variable
- **EBITDA:** +90% vs. T1 2023, gracias a la mayor contribución de ingresos
- **Endeudamiento:** LTV del 33% (sobre deuda neta) por debajo del límite del 35%-40% objetivo

# Nivel de endeudamiento a 31 de marzo de 2024

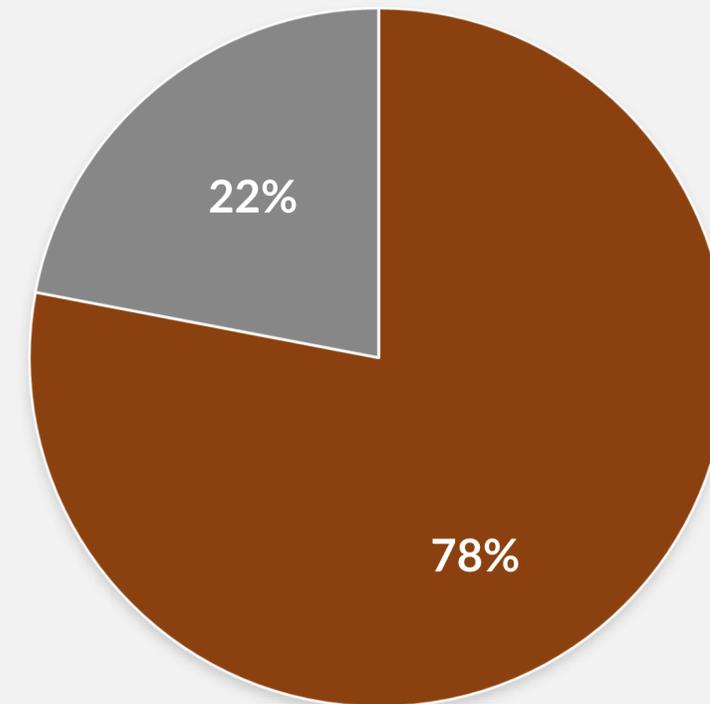
## Posición de endeudamiento a 31 de marzo de 2024



## Coste de la deuda

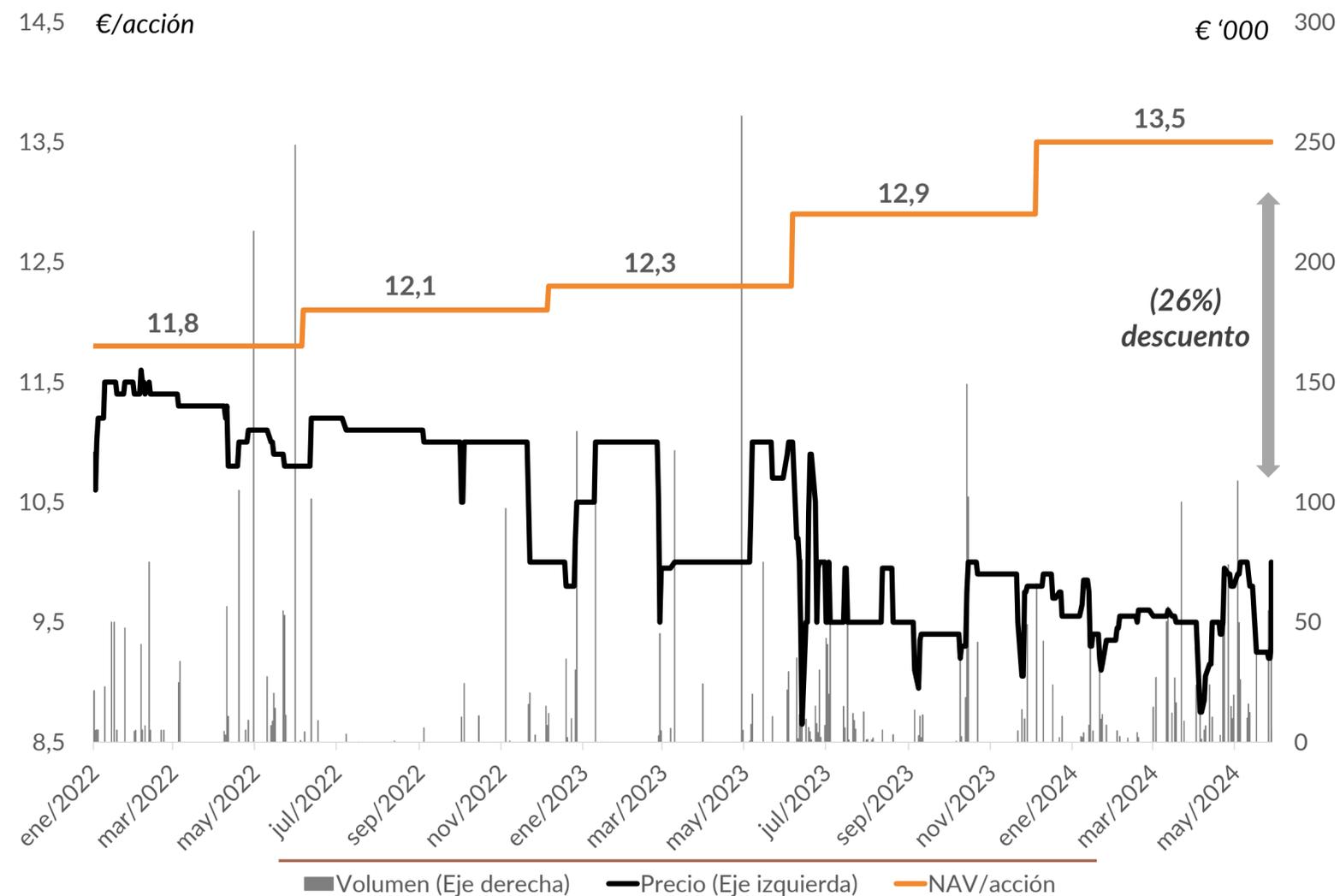
Coste medio de la deuda: **3,0%**  
 (Asume un coste del Euríbor a 12M del 3,62%<sup>(1)</sup>, y Euríbor a 3M a 3,69%<sup>(1)</sup>)

■ Fijo  
 ■ Variable



# Existe una diferencia entre el precio de cotización y el valor teórico de la acción, que no refleja la evolución positiva de la compañía

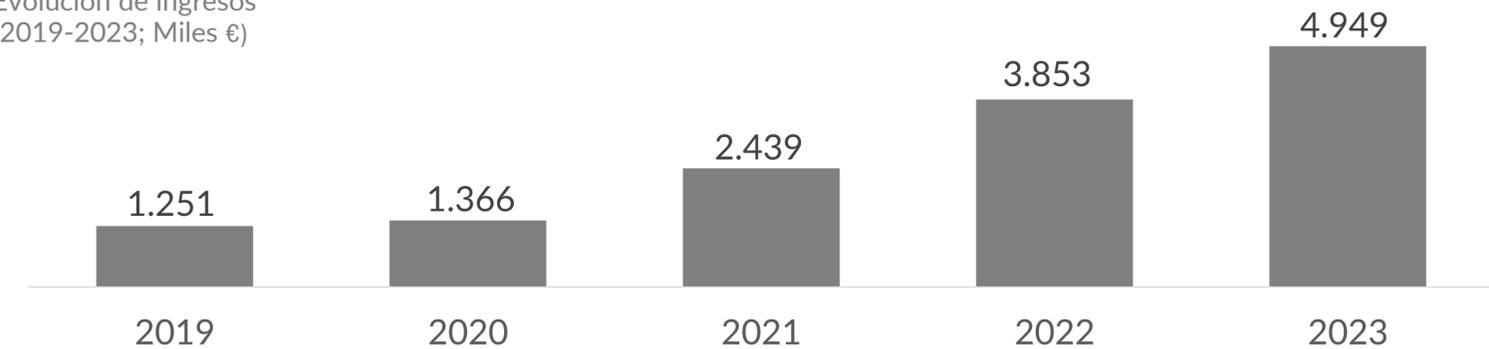
## Evolución del precio de la acción de All Iron RE I Socimi vs. NAV/acción



La falta de liquidez provoca que el precio de la acción no tenga correlación con la evolución de la compañía

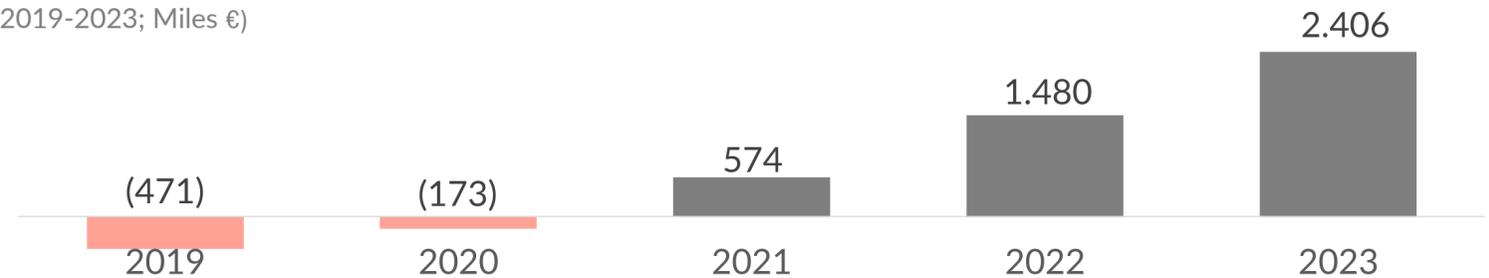
## Ingresos

Evolución de ingresos (2019-2023; Miles €)



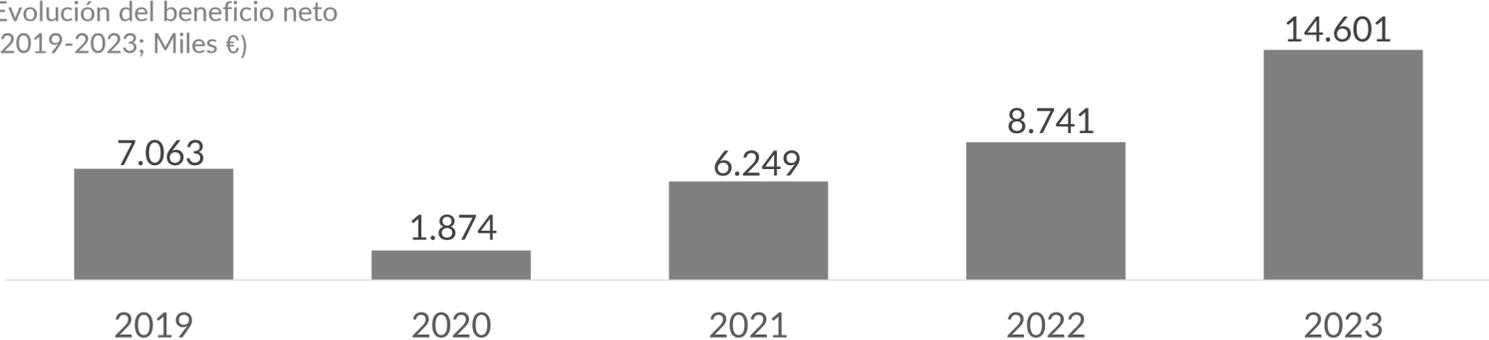
## EBITDA

Evolución del EBITDA (2019-2023; Miles €)



## Beneficio neto (incl. revalorización)

Evolución del beneficio neto (2019-2023; Miles €)





¿Qué esperamos del 2024?

---

# Principales hitos previstos para el resto del año 2024

---

Obtención de todas las licencias de construcción: a lo largo del S1 se han concedido las licencias de obras para Sevilla Triana, Alicante y Málaga Plaza del Siglo. En T4, se espera obtener la licencia de Madrid Alcántara

Inicio de obras en 4 activos: Sevilla Triana, Málaga Plaza del Siglo, Alicante y Madrid Alcántara

Continuación de la monitorización del mercado, en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión

El rendimiento operativo se mantiene fuerte para el resto del año 2024, con altos niveles de ocupación, ADRs superiores al 2023 y márgenes operativos en línea con el año 2023

Participación por primera vez en el *rating* GRESB<sup>(1)</sup>, referencia europea en materia de ESG

**02** | **Orden del día de la Junta General Ordinaria de Accionistas -  
Propuestas sujetas a aprobación**

# Orden del día – puntos sujetos a aprobación

---

- 01 | Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales de la Sociedad y de las cuentas anuales de su grupo consolidado de sociedades correspondientes al ejercicio 2023.
- 02 | Aprobación de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio 2023.
- 03 | Aprobación de la labor de la sociedad gestora durante el ejercicio 2023.
- 04 | Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2023.
- 05 | Sustitución de la sociedad gestora.
- 06 | Mantenimiento del número de miembros del Consejo de Administración.
- 07 | Delegación de facultades.
- 08 | Lectura y aprobación del acta de la reunión.

03

Turno de preguntas y respuestas, y  
emisión de votos

# Turno de preguntas y respuestas



Os damos 5 minutos adicionales para  
emitir vuestros votos



# Lectura de los votos provisionales

---



¡Muchas gracias por vuestra asistencia!

# Apéndice

---



# Cuenta de pérdidas y ganancias 2023

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

Unidad (€'000)

	2023 reportado	2022 reportado	Δ vs. 2022	Δ LfL vs. 2022
Importe neto de la cifra de negocios	4.949	3.853	+28%	+24%
Otros ingresos de explotación	0	0	n.a.	n.a.
Otros resultados	0	0	n.a.	n.a.
<b>Total ingresos Socimi</b>	<b>4.949</b>	<b>3.853</b>	<b>+28%</b>	<b>+24%</b>
Aprovisionamientos	0	(29)	(100%)	
Gastos personal	(417)	(332)	+26%	
Otros gastos de explotación	(2.109)	(1.970)	+7%	
Otros resultados	(25)	(44)	(42%)	
<b>EBITDA</b>	<b>2.397</b>	<b>1.480</b>	<b>+62%</b>	
Amortización	0	0	n.a.	
<b>Resultado de explotación (EBIT)</b>	<b>2.397</b>	<b>1.480</b>	<b>+62%</b>	
Ingresos financieros	5	19	(72%)	
Gastos financieros	(821)	(492)	+67%	
Amortización de gastos de formalización	(186)	(156)	+19%	
Plusvalía desinversión	852	0	n.a.	
<b>Resultado antes de impuestos (EBT) excl. revalorización</b>	<b>2.249</b>	<b>851</b>	<b>+164%</b>	
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	12.353	7.891	+57%	
<b>Resultado antes de impuestos (EBT)</b>	<b>14.601</b>	<b>8.741</b>	<b>+67%</b>	
Impuestos	(0)	0	n.a.	
<b>Beneficio neto</b>	<b>14.601</b>	<b>8.741</b>	<b>+67%</b>	
<b>FFO (excl. revalorización &amp; venta de activos)</b>	<b>1.582</b>	<b>1.007</b>	<b>+57%</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>

# Métricas EPRA 2023 de All Iron RE I Socimi

	Breve descripción	Unidad	2023	2022	Var. vs. 2022
	<b>EPRA Earnings</b> Ganacias de las operaciones, con ajustes específicos de la compañía - se han descontado los gastos extraordinarios: penalizaciones por ruptura anticipada de contratos...).	Miles €	1.396	892	+57%
	<b>Company specific Adjusted</b>				
	<b>EPRA NRV/share</b> 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).	€/acción	14,0	12,7	+10%
EPRA NAV	<b>EPRA NTA/share</b> EPRA Net Tangible Assets: activos tangibles netos; asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando ciertos niveles de impuestos diferidos ineludibles.	€/acción	13,5	12,3	+9%
	<b>EPRA NDV/share</b> 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.	€/acción	14,2	13,2	+8%
	<b>EPRA Net Initial Yield</b> 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.	%	5,3%	4,1%	+1,2pp
	<b>EPRA "topped-up" NIY</b> 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).	%	5,4%	4,2%	+1,2pp
	<b>Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)</b> 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.	%	70,9%	102,3%	(31,4pp)
	<b>Cost Ratio (exc. direct vacancy costs)</b> 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.	%	69,4%	93,1%	(23,7pp)
	<b>EPRA Vacancy Rate</b> Valor de mercado estimado del espacio vacante (considernado 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.	%	0,37%	0,40%	(0,1pp)
	<b>EPRA LTV</b> EPRA Loan to Value	%	33,3%	33,2%	+0,1pp

# 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	(4.201)	(4.363)	(4%)
<b>EBITDA</b>	<b>1.961</b>	<b>2.133</b>	<b>(8%)</b>
Margen EBITDA (%)	30%	29%	+1pp
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	852	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)

	Diciembre 2023	Diciembre 2022	Δ vs. Dic. 2022
<b>Activo</b>			
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>

# 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.*