

A BME GROWTH

Madrid, 14 de mayo de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME GROWTH”), ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

Otra información relevante

RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2025.

La Sociedad publica hoy día 14 de mayo de 2025 los resultados operativos y financieros del primer trimestre de 2025, mostrando las principales métricas registradas.

- Se adjunta la presentación corporativa con los resultados del primer trimestre de 2025 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,

Asier Hernández Juez

Secretario no-consejero del Consejo de Administración de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.

TO BME GROWTH

Madrid, 14th May 2025

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 QUARTER OF 2025.

The Company publishes today, May 14th 2025, the operational and financial results for the first nine months of 2024, including the key metrics.

- Attached is the corporate presentation with the results for the first quarter of 2025 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

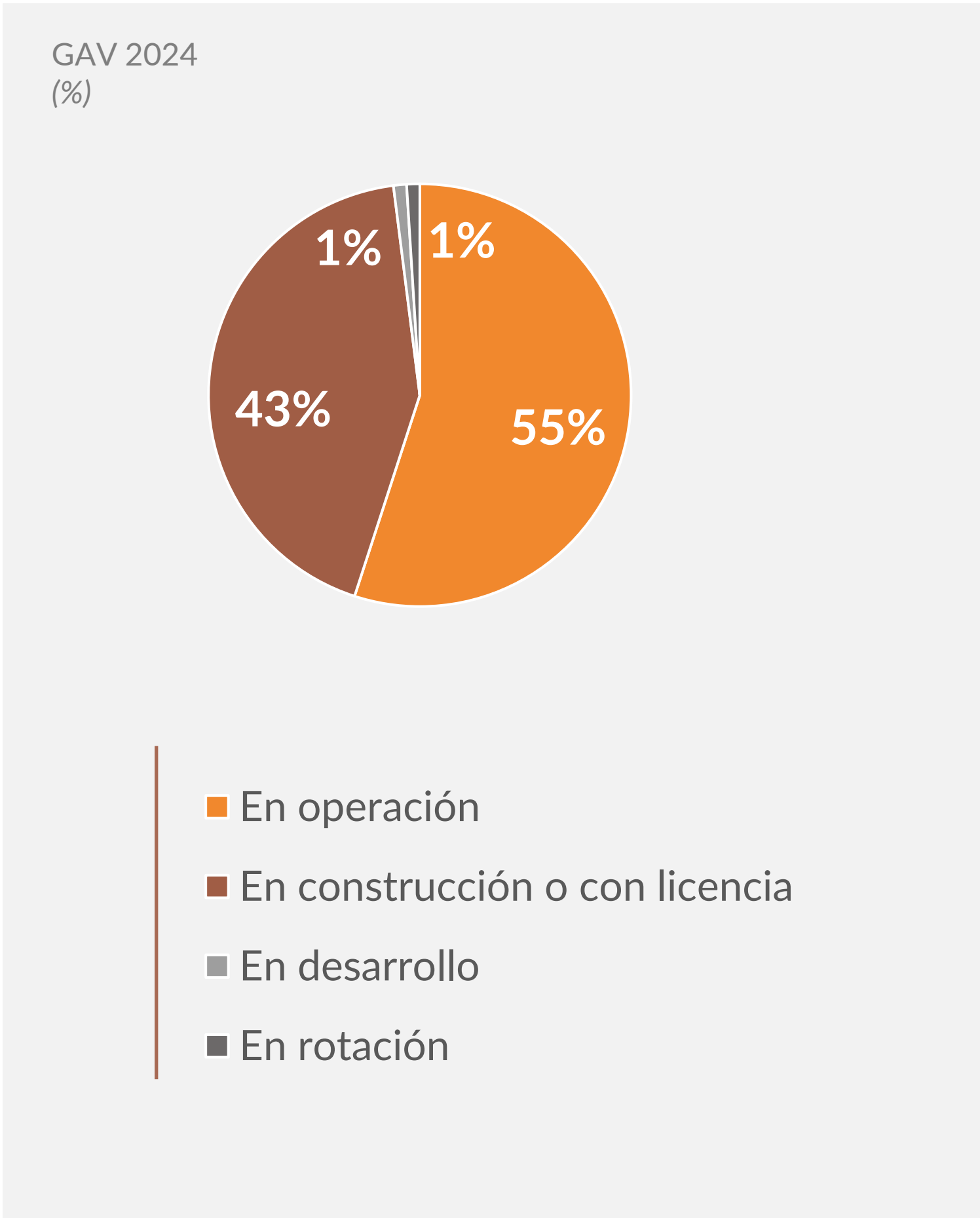
R E I S O C I M I

Actualización de resultados de T1 2025
All Iron RE I Socimi

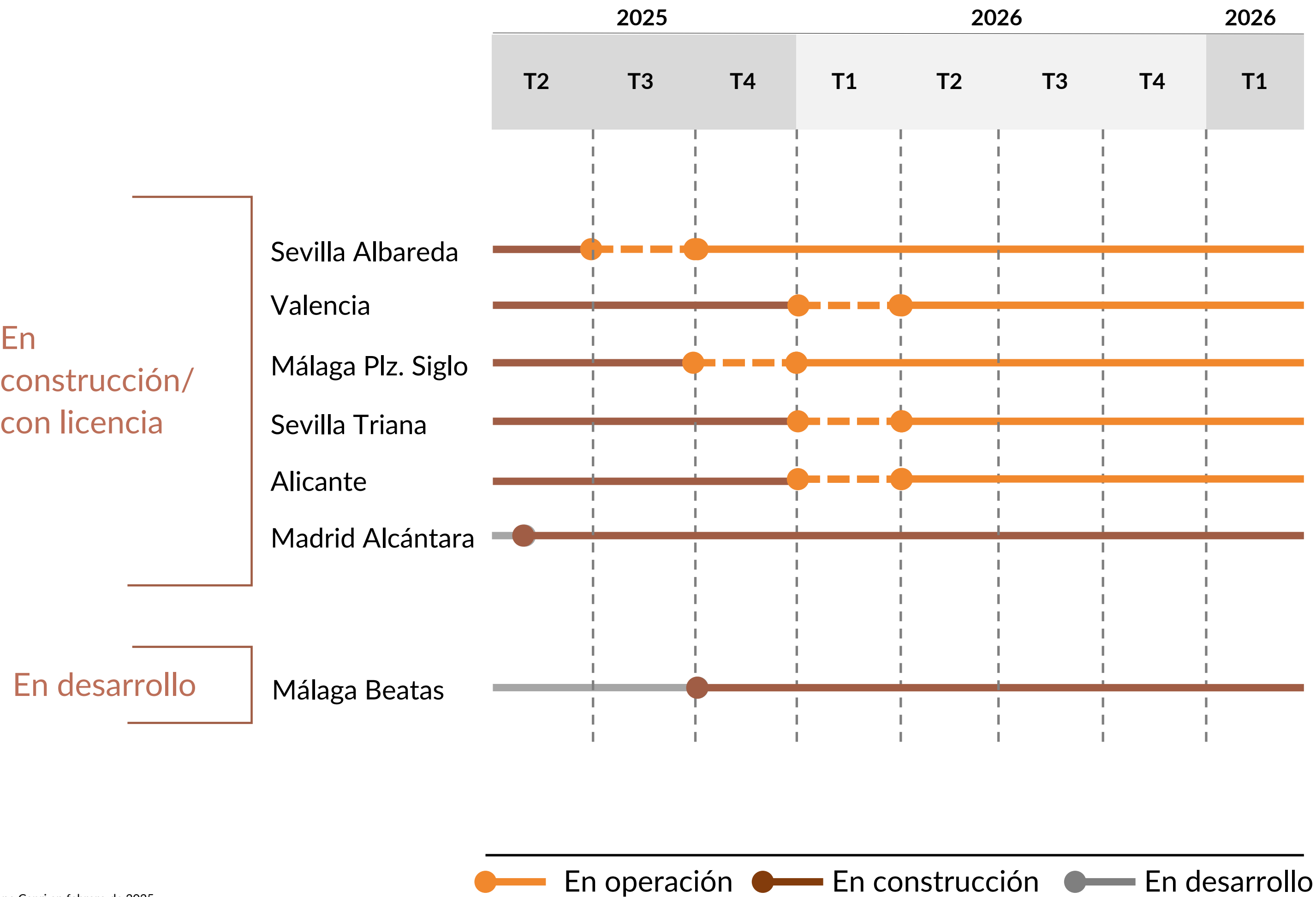
Mayo de 2025

Estado de la cartera

Distribución de la cartera de All Iron RE I Socimi basada en el estado de desarrollo de los activos⁽¹⁾



Calendario previsto de aperturas



(1) % del GAV a 31 de diciembre de 2024, excluyendo los activos en rotación (Madrid Almagro e incluyendo la adquisición de Barcelona Capri en febrero de 2025)

Los ingresos operativos de los activos han crecido un 7% en T1 gracias a una mejora de la ocupación. Ajustado por el efecto semana santa, el crecimiento ha sido un 14%

Principales KPIs de rendimiento operativo

Apartamentos	
ADR ⁽¹⁾ medio T1 '25	€105 (+c.0% LfL vs. T1 '24)
Ocupación media T1 '25	85% (+c.6pp LfL vs. T1 '24)
Margen GOP ⁽²⁾ medio T1 '25	55% (+c.0pp LfL vs. T1 '24)

Consideraciones

- ADR en línea con el primer trimestre del año 2024, a pesar del traslado de la Semana Santa a abril
- Crecimiento generalizado de la ocupación en los activos en operación, situando la media del T1 '25 en c.85% (crecimiento LfL de 6p.p. con respecto a T1 '24)
- Margen operativo medio del 55%, en línea con lo obtenido en T1 '24, gracias a la optimización del personal y de la estructura comercial

Enero a abril:

- Ajustado por el efecto de Semana Santa, el crecimiento en ingresos operativos durante el periodo entre enero y abril ha sido de +14% LfL

Fuente: Libere
Nota: Los incrementos son "like for like", se han calculado eliminando los valores correspondientes a activos que no estaban en operación en T1 '24
(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)
(2) Gross Operating Profit

El EBITDA ha crecido un 35% en comparación con el primer trimestre de 2024

Tabla comparativa T1 '25 vs. T1 '24⁽¹⁾

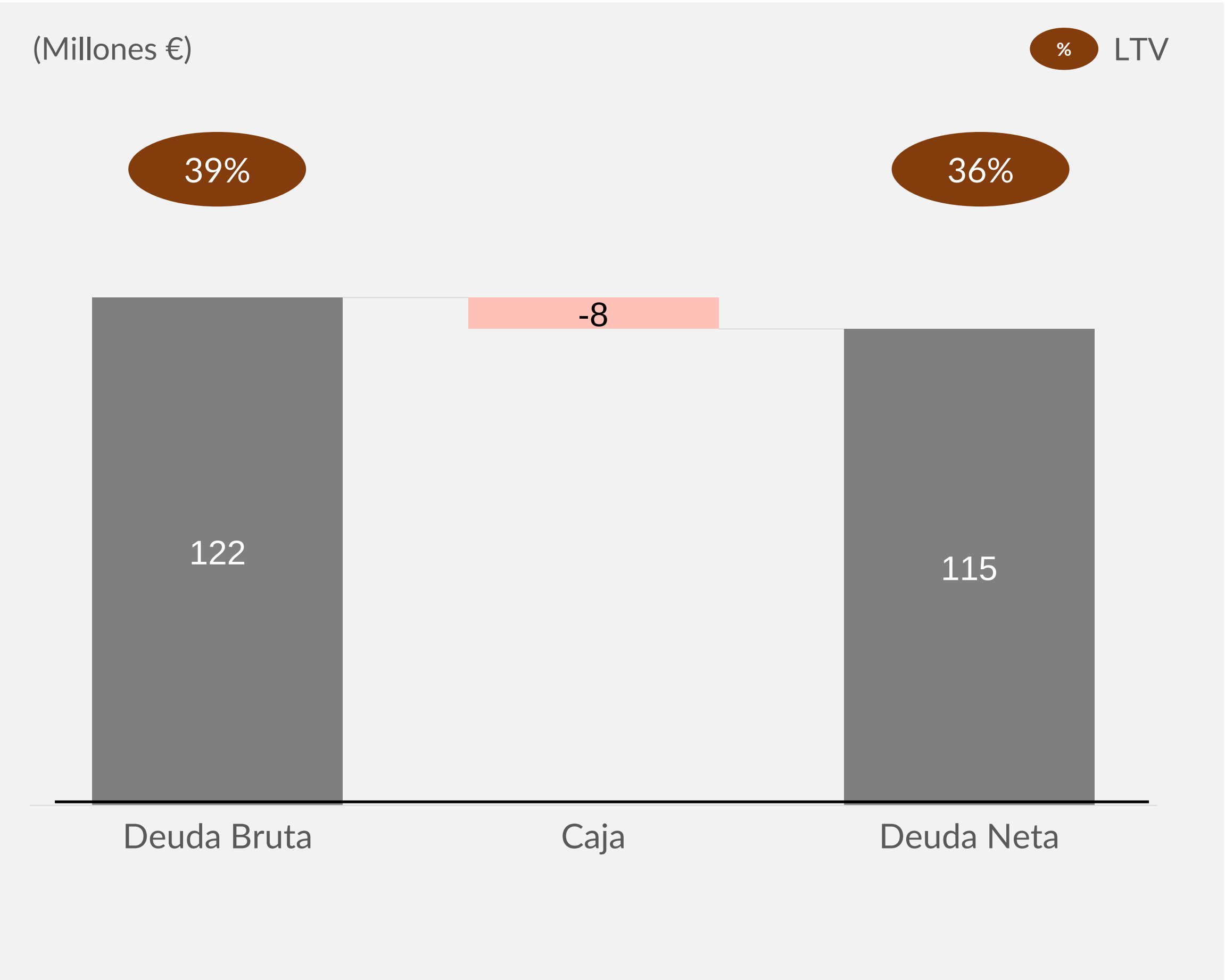
	Unidad	T1 '25	T1 '24	Var. vs. T1 '24	Var. LfL vs. T1 '24
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	1.251	1.005	+24%	+3%
Ingresos por otras rentas	€'000	384	343	+12%	+8%
Total ingresos	€'000	1.635	1.348	+21%	+4%
EBITDA	€'000	898	666	+35%	
% Margen EBITDA	%	55%	49%	+6pp	
Capex de rehabilitación	€'000	7.353	2.448	+200%	
LTV (sobre deuda bruta)	%	39%	35%	+4pp	
LTV (sobre deuda neta)	%	36%	33%	+3pp	

Consideraciones

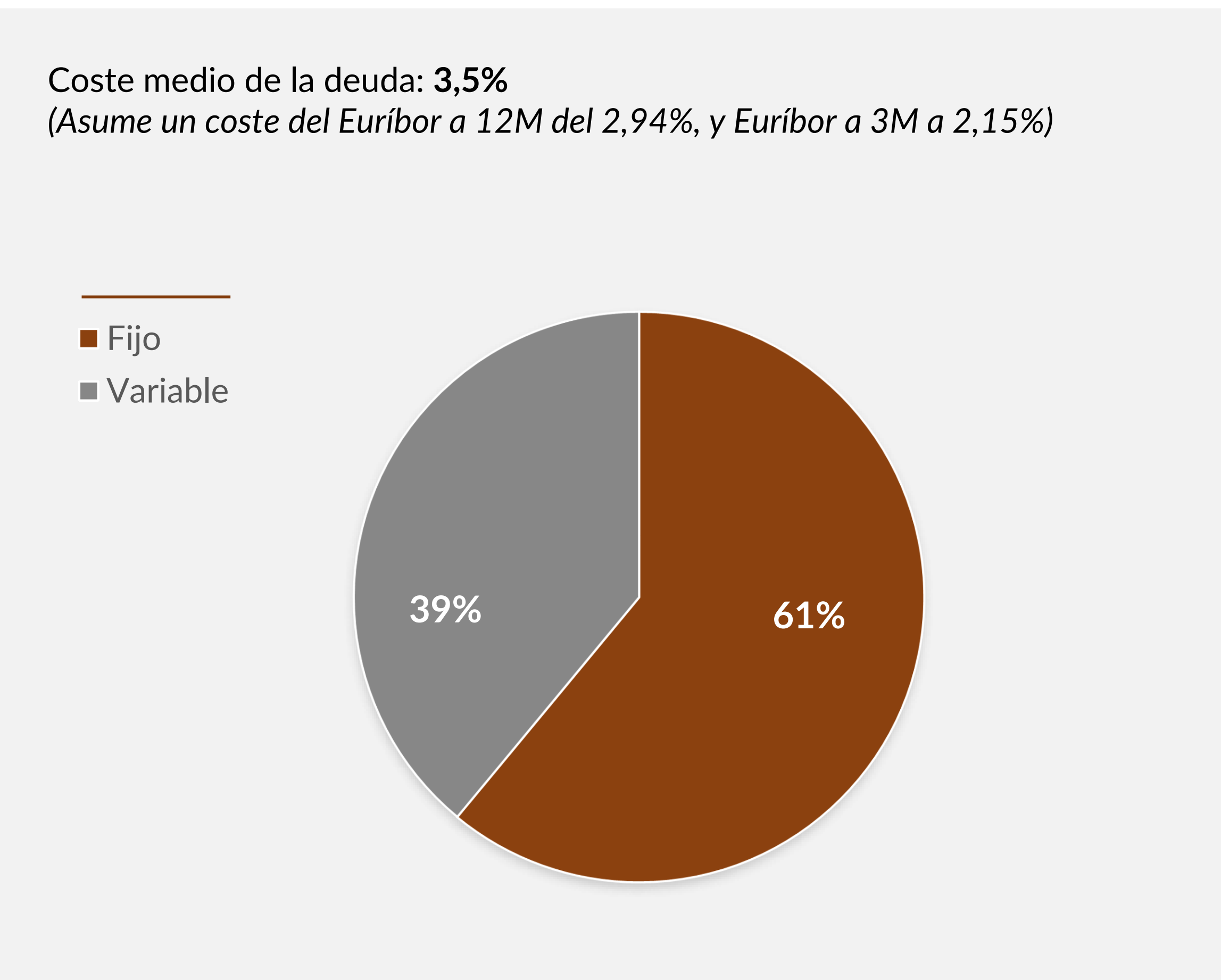
- **Ingresos:** Incremento de ingresos de +21% vs. T1 '24 gracias a la contribución de un nuevo activo en Bilbao Ledesma y a la mejora en el rendimiento operativo de los apartamentos
 - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento LfL +3% por mejora de la ocupación
 - Ingresos por otras rentas: incremento LfL +8% por apertura de local en Málaga y actualizaciones de rentas con inflación
- **EBITDA:** +35% gracias a la mayor contribución de ingresos y a la optimización de gastos centrales
- **Endeudamiento:** LTV del 36% (sobre deuda neta)

Nivel de endeudamiento a 31 de marzo de 2025

Posición de endeudamiento a 31 de marzo de 2025



Coste de la deuda



Aviso Legal

Este documento contiene o puede contener manifestaciones sobre intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones de All Iron Socimi RE I Socimi, S.A. (“All Iron RE I Socimi” o “Compañía”) o de su dirección a la fecha del mismo y referidas a diversos aspectos de su actividad, como la evolución del negocio y los resultados de la entidad. Dichas manifestaciones responden a nuestras intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones, por lo que determinados riesgos, incertidumbres y otros factores pueden ocasionar que las decisiones finales o los resultados difieran de las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones. Entre estos factores se incluyen, sin carácter limitativo, (1) la situación de mercado, factores macroeconómicos, directrices regulatorias, políticas o gubernamentales, (2) movimientos en los mercados de valores nacionales e internacionales, tipos de cambio y tipos de interés, (3) presiones competitivas, (4) cambios tecnológicos, y (5) alteraciones en la situación financiera, capacidad crediticia o solvencia de nuestros clientes, deudores o contrapartes en general. Estos factores podrían condicionar y determinar finalmente que lo que ocurra en realidad no se corresponda con las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones manifestadas en este documento y otros pasados o futuros, incluyendo los remitidos a las entidades reguladoras. All Iron RE I Socimi no se obliga a revisar el contenido de este documento, ni de ningún otro, tanto en el caso de que los acontecimientos no se correspondan de manera completa con lo aquí expuesto, como en el caso de que los mismos conduzcan a cambios en las intenciones, expectativas, estimaciones de futuro o previsiones manifestadas en este documento y otros pasados o futuros. Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta por todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones sobre la base de este documento o elaborar o difundir opiniones relativas al mismo. Se advierte que el presente documento puede contener información no auditada o resumida. El contenido de este documento es confidencial y no puede ser revelado o distribuido a terceros distintos de sus destinatarios originales, ya sea total o parcialmente, sin consentimiento de All Iron RE I Socimi.

ALL IRON

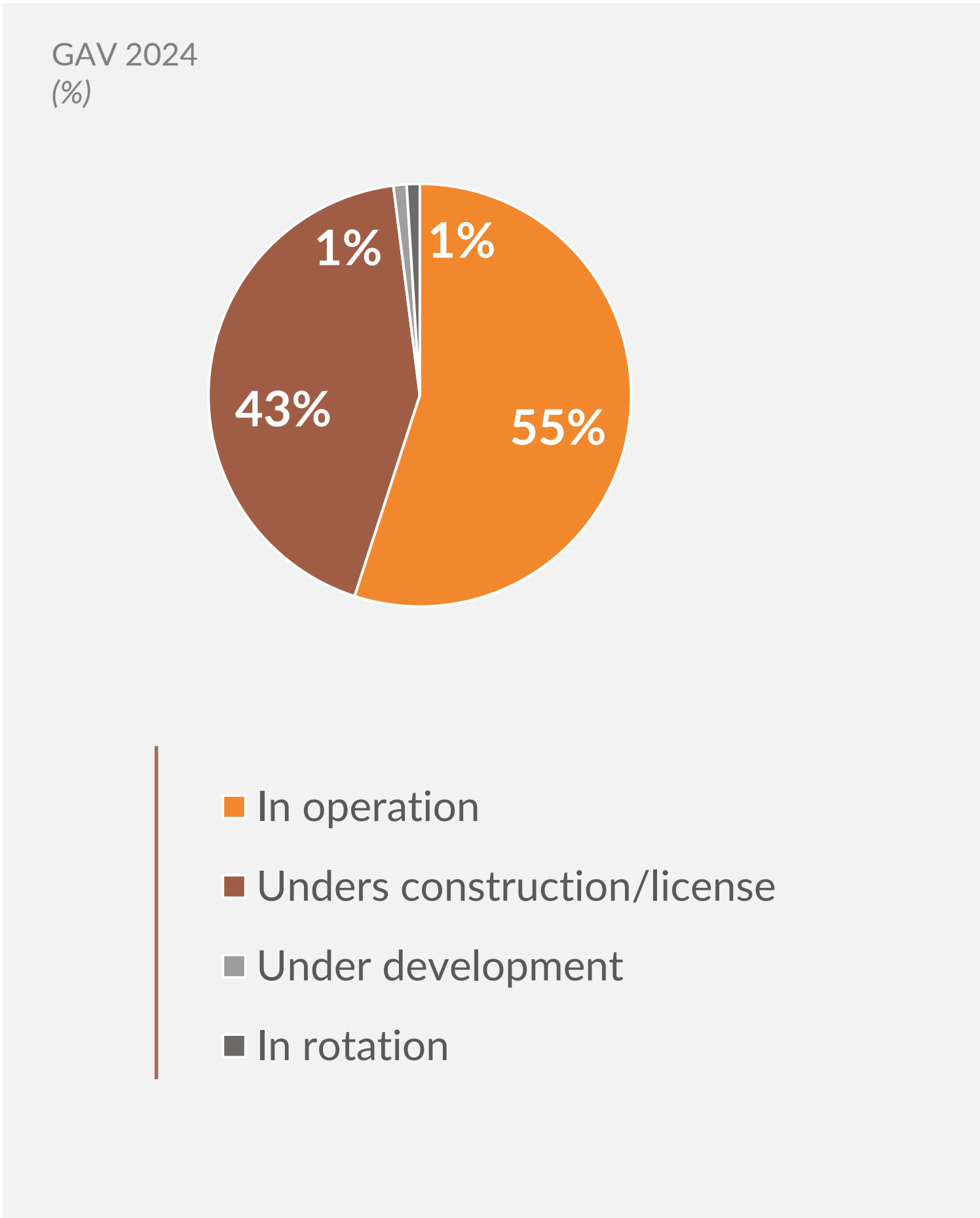
R E I S O C I M I

Q1 2025 results update
All Iron RE I Socimi

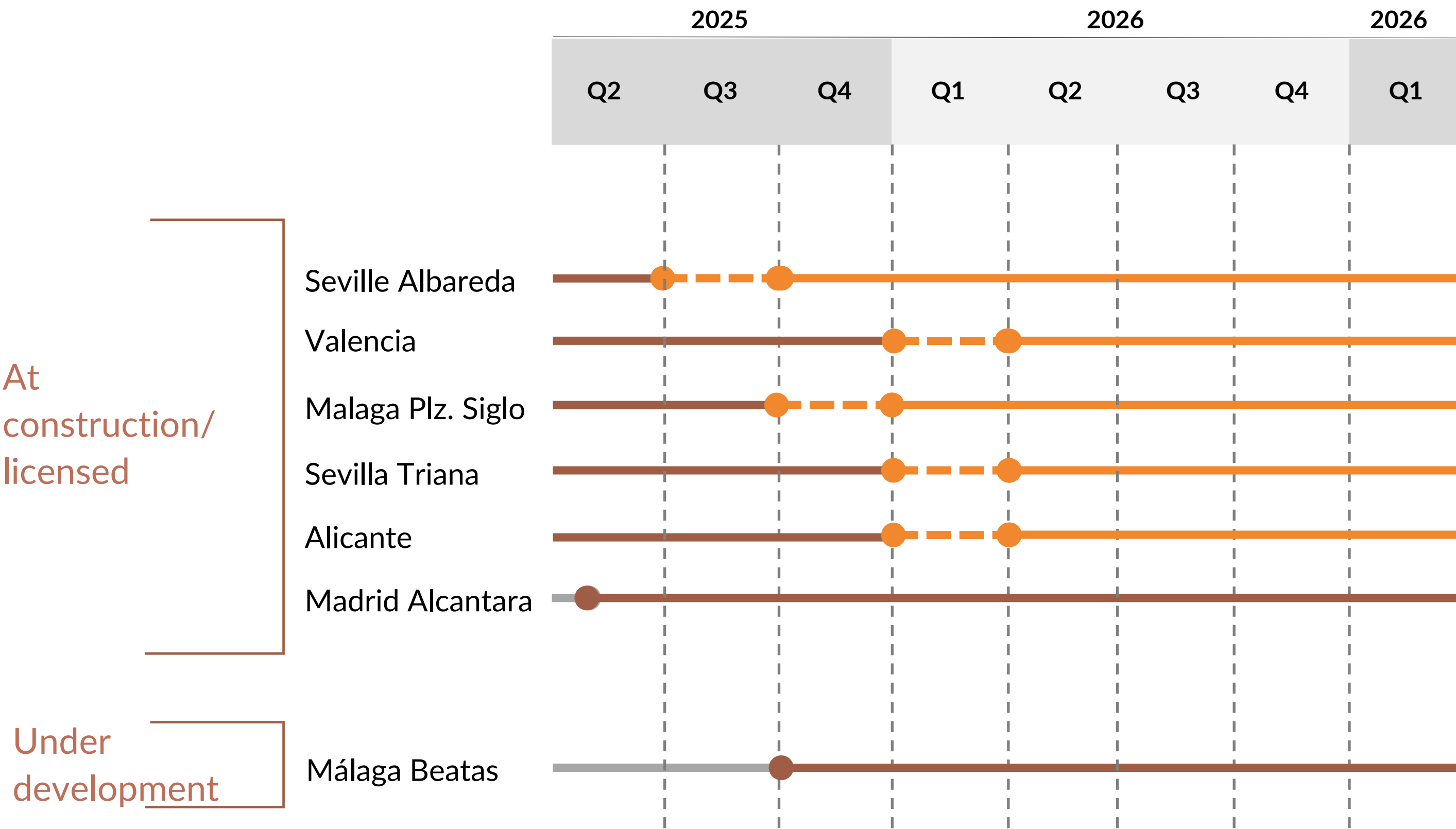
May 2025

Status of the portfolio

All Iron RE I Socimi's portfolio breakdown based on asset development status⁽¹⁾



Estimated openings calendar



(1) % of GAV at December 31, 2024, excluding assets in rotation (Madrid Almagro and including the acquisition of Barcelona Capri in February 2025).

Operating revenue of All Iron RE I Socimi assets grew by 7% in Q1 2025 thanks to improved occupancy levels. Adjusted for the Easter effect, growth was 14%

Key operational performance KPIs

Apartments	
Q1 '25 average ADR ⁽¹⁾	€105 (+c.0% LfL vs. Q1 '24)
Q1 '25 average occupancy	85% (+c.6pp LfL vs. Q1 '24)
Q1 '25 average GOP margin ⁽²⁾	55% (+c.0pp LfL vs. Q1 '24)

Considerations

- ADR in line with average rates for Q1 '24, despite the shift of Easter to April
- Generalized occupancy growth across operating assets, with the Q1 '25 average at c.85% (LfL growth of +6 p.p. compared to Q1 '24)
- Average operating margin of 55%, in line with Q1 '24, thanks to the optimization of staff and the commercial structure

January to April:

- Adjusted for the Easter effect, operating income growth during the period January to April was +14% LfL

Source: Libere
Note: Increases are "like for like", calculated by eliminating values corresponding to assets that were not in operation in Q1 2024
(1) Average Daily Rate
(2) Gross Operating Profit

EBITDA grew by 35% compared to the first quarter of 2024

Q1 '25 vs. Q1 '24⁽¹⁾ comparative table

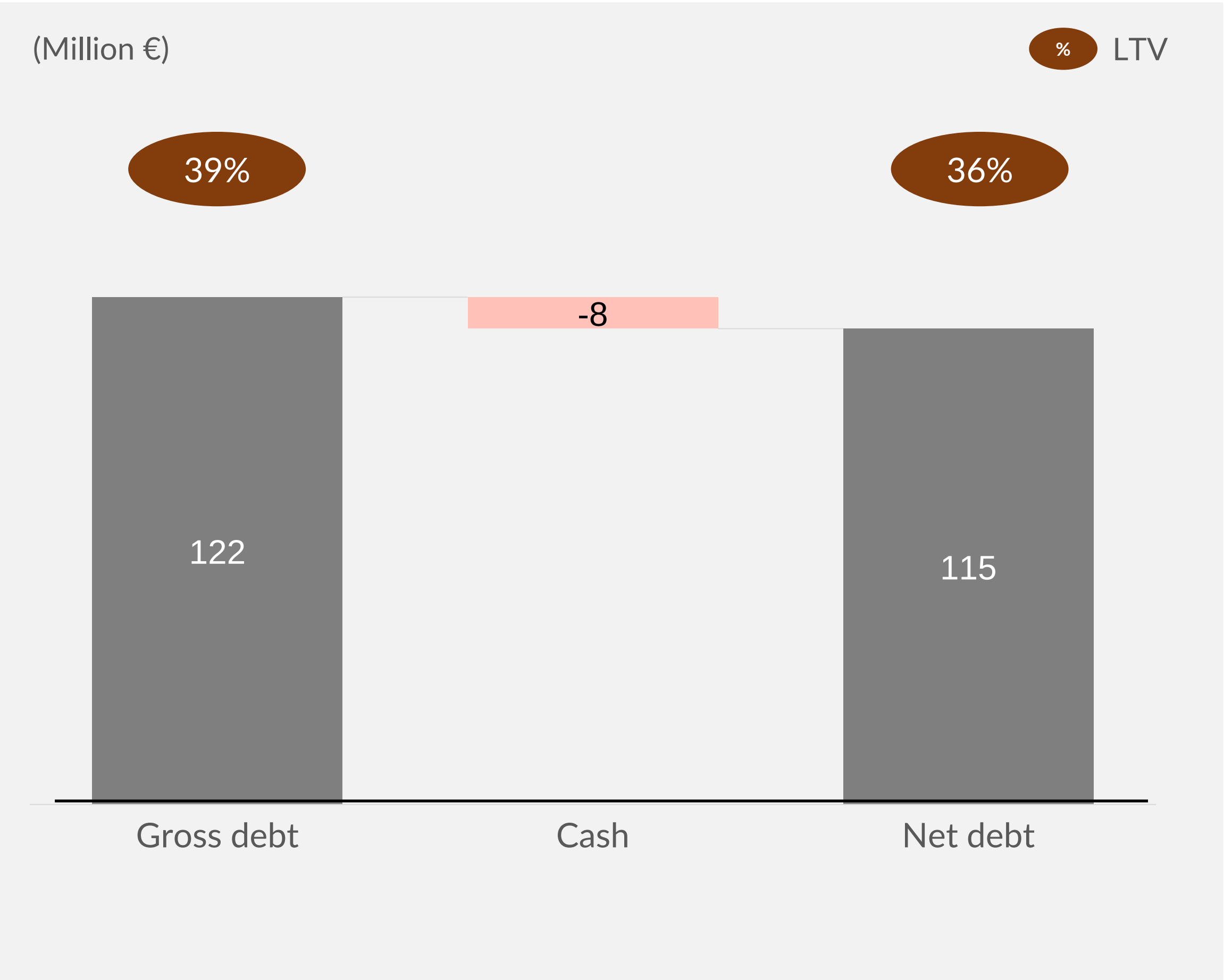
	Unit	Q1 '25	Q1 '24	Var. vs. Q1 '24	Var. LfL vs. Q1 '24
Accommodation rental income	€'000	1,251	1,005	+24%	+3%
Other income	€'000	384	343	+12%	+8%
Total income	€'000	1,635	1,348	+21%	+4%
EBITDA	€'000	898	666	+35%	
% EBITDA margin	%	55%	49%	+6pp	
Refurbishment Capex	€'000	7,353	2,448	+200%	
LTV (gross debt)	%	39%	35%	+4pp	
LTV (net debt)	%	36%	33%	+3pp	

Considerations

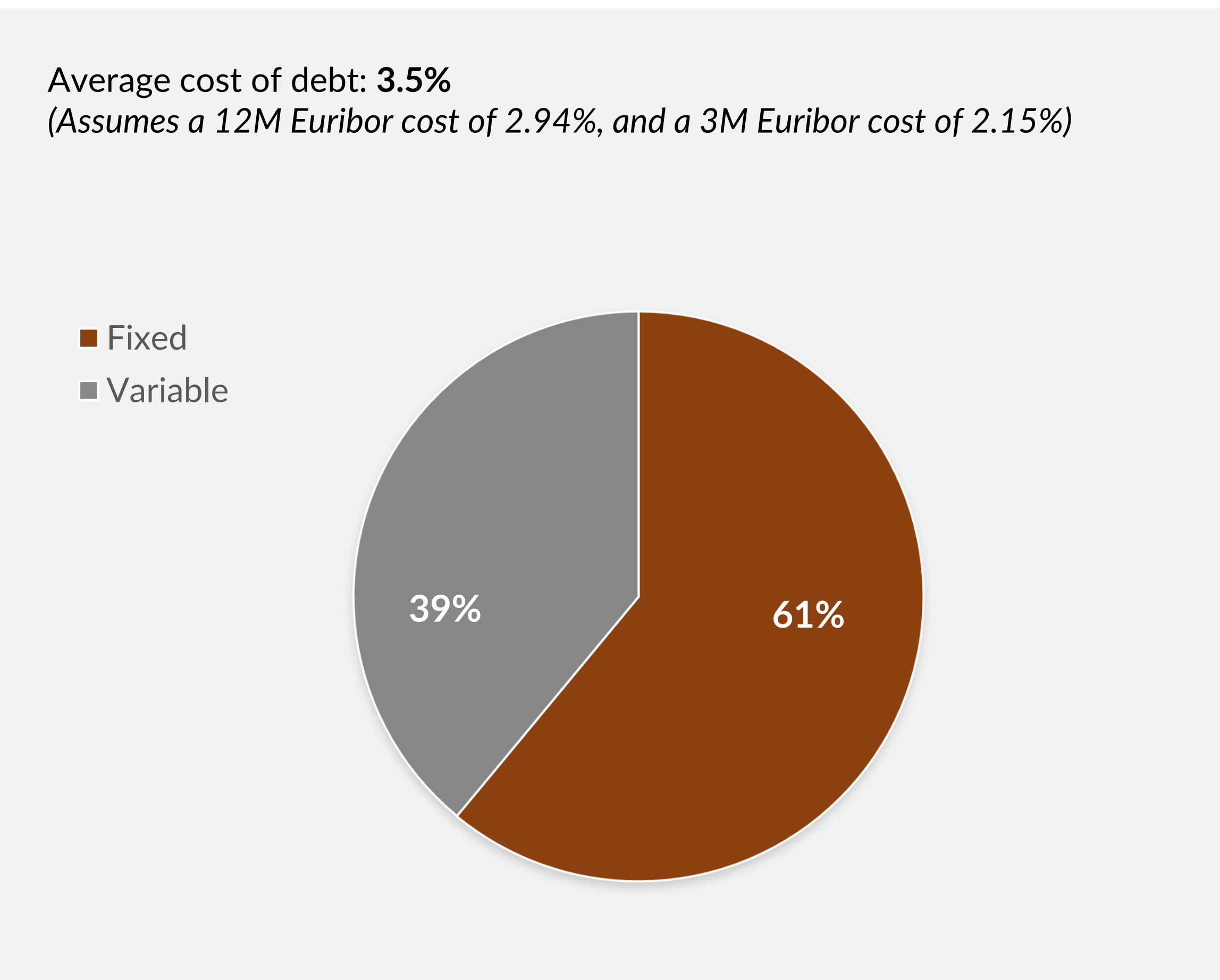
- **Income:** +21% increase vs. Q1 '24 thanks to the contribution of a new asset (Bilbao Ledesma) and improved operating performance in the apartments
 - Rental income: +3% LfL increase due to improved occupancy
 - Other rental income: +8% LfL increase due to the opening of a retail space in Malaga and rent adjustments to be aligned with inflation
- **EBITDA:** +35% thanks to higher income contribution and optimization of central expenses
- **Debt:** 36% LTV (net debt)

Level of indebtedness as of 31st of March 2025

Debt position as of 31st of March 2025



Cost of debt



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