A BME GROWTH

Madrid, 17 de junio 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

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS 2025

Como ya se comunicó en el anuncio de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas realizado el 14 de mayo de 2025, está previsto que hoy, día 17 de junio de 2025 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.

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.

Bienvenidos,
comenzamos en breve

Junta General de Accionistas 2025 de All Iron RE I Socimi

17 de junio de 2025

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 a futuro?

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

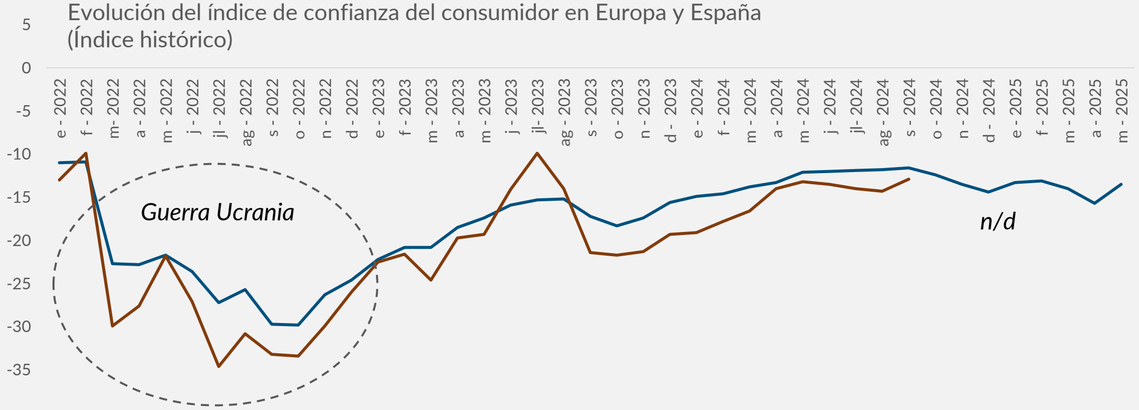
03 Turno de preguntas y respuestas, y emisión de votos

01 | Actualización de All Iron RE I Socimi

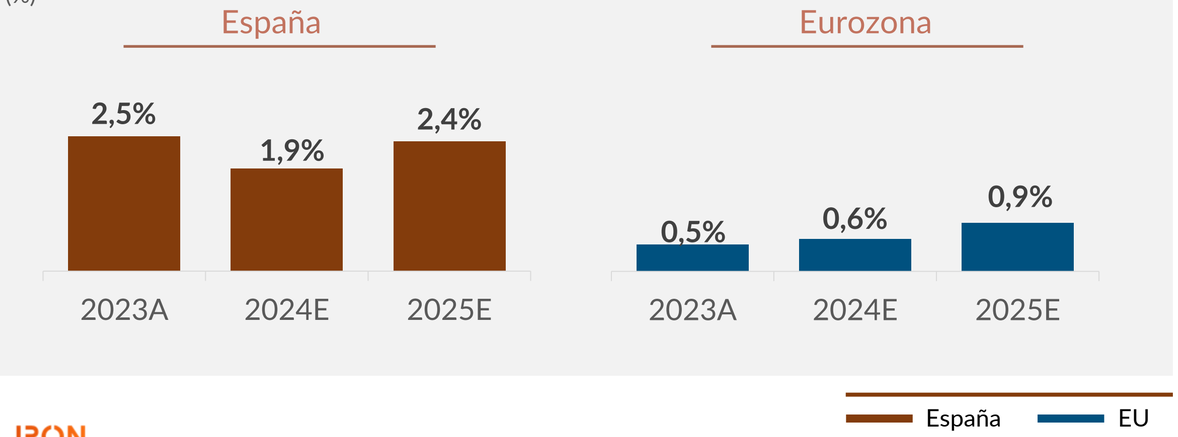
El consumo continúa muy fuerte, lo que se está traduciendo en incrementos tanto de volumen como de tarifas en el sector turismo

La confianza del consumidor sigue siendo sólida, lo que se refleja en un crecimiento del PIB en España superior al de Europa

Evolución del índice de confianza del consumidor en Europa y España
(Índice histórico)



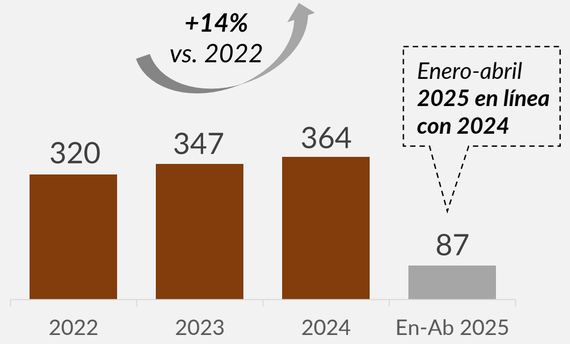
Evolución del PIB en Europa y España
(%)



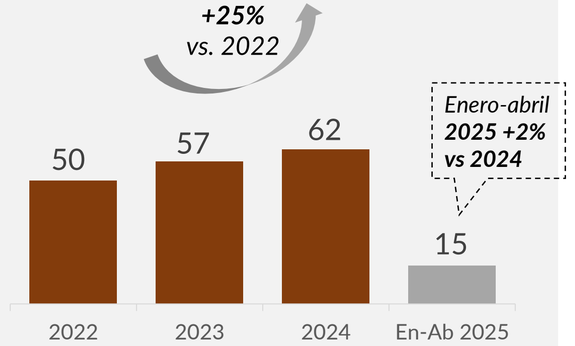
España EU

Desde el punto de vista del turismo, se está traduciendo en una alta demanda hotelera, con alto flujo de viajeros internacionales, y en incrementos de tarifas

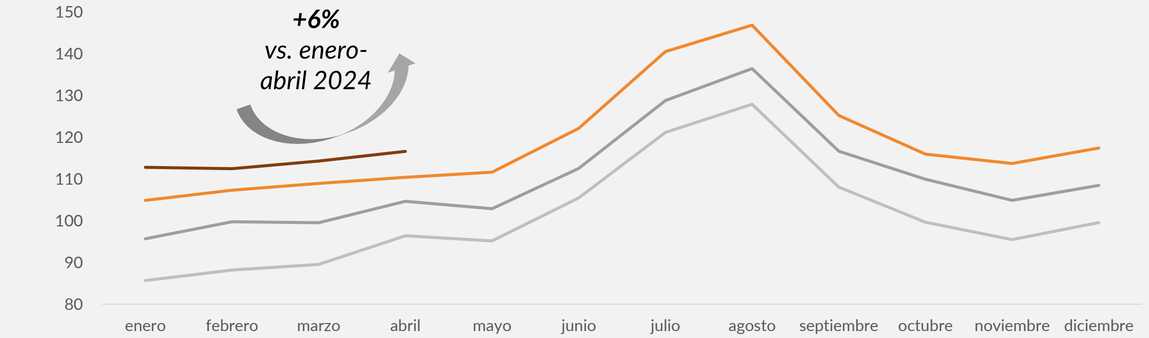
Número de pernoctaciones en España
(# millones)



Número de turistas
(# millones)



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



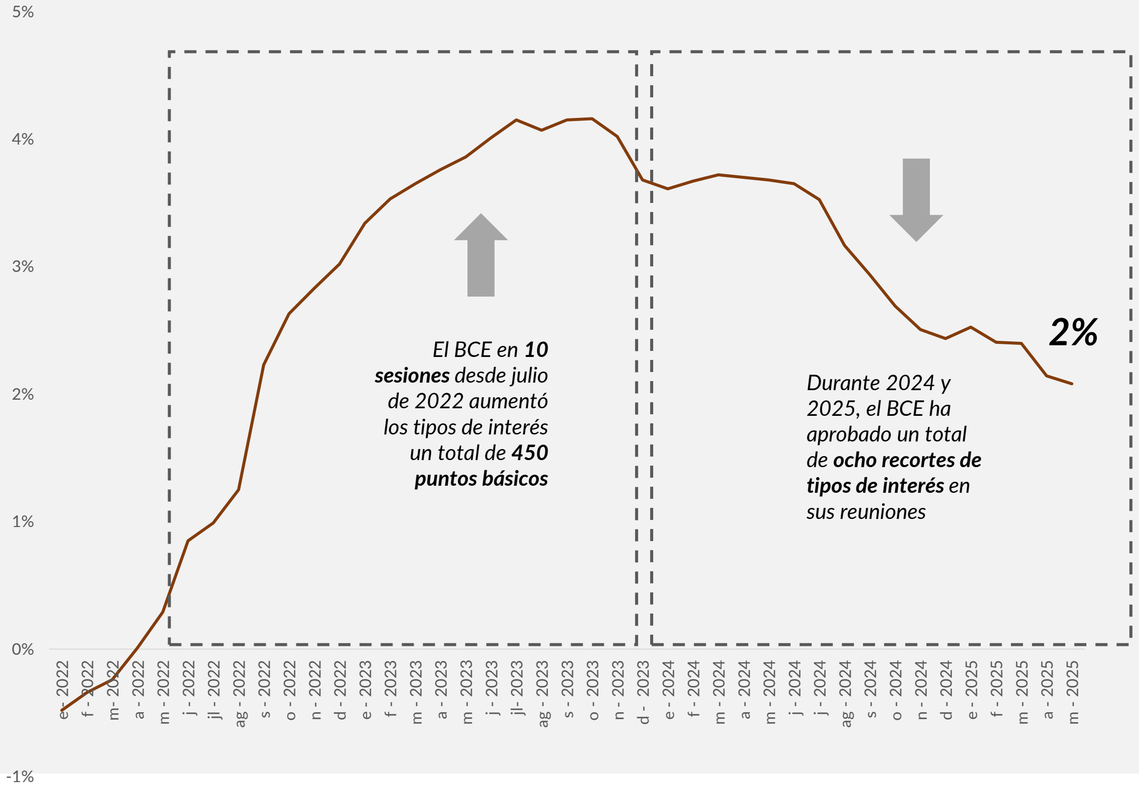
2025 2024 2023 2022

Fuente: Índice de confianza del consumidor (link); PIB – Proyecciones Banco de España actualizadas en junio de 2025 (link); Pernoctaciones - INE (Link); Número de viajeros residentes en el extranjero – INE (link); ADR medio hotelero - INE (Link)

El entorno de bajadas de tipos de interés está favoreciendo la recuperación de la inversión en activos inmobiliarios en España

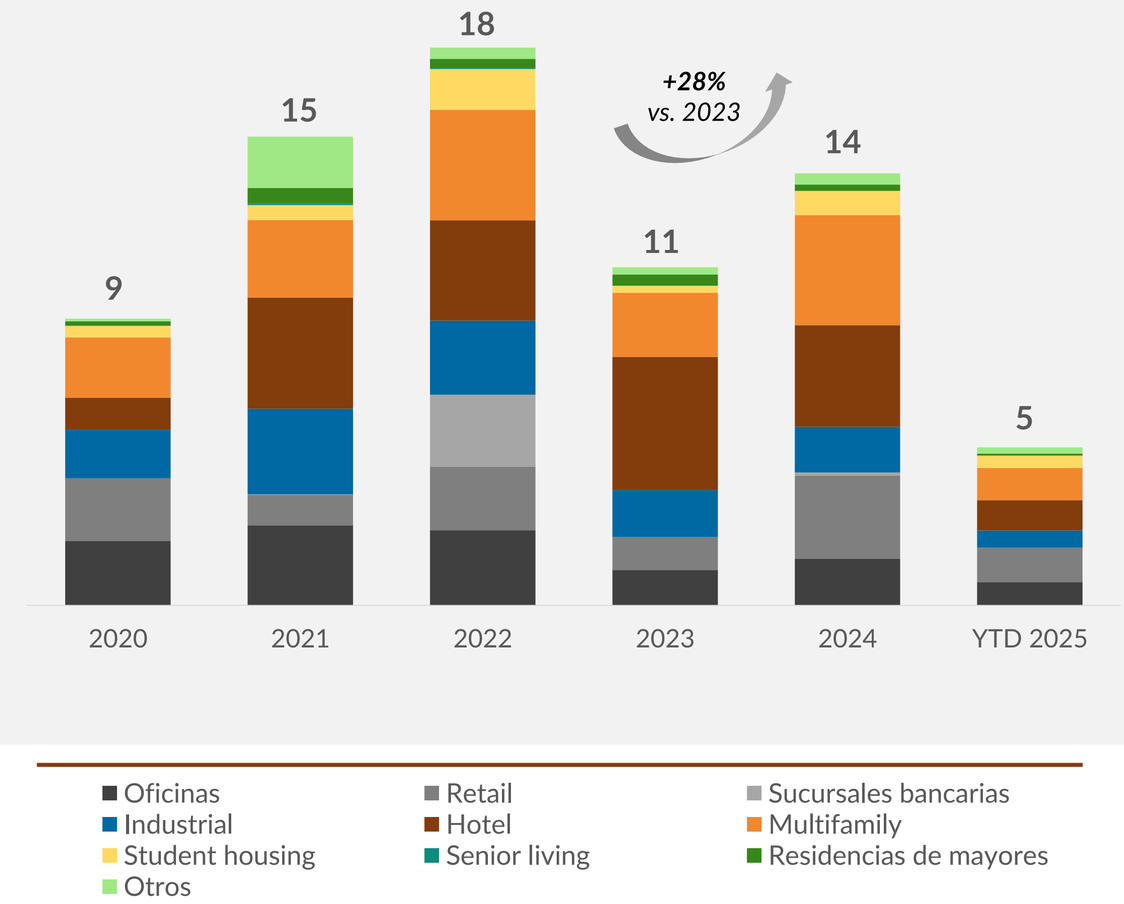
El Euribor continúa su tendencia decreciente…

Evolución mensual del Euríbor a 12 meses
(% tipo de interés histórico)



…favoreciendo el incremento de transacciones inmobiliarias

Evolución anual de transacciones inmobiliarias en España
(Miles de millones de € de inversión)



Fuente: Euríbor histórico – Banco de España (link); Transacciones inmobiliarias – Informe hotelero Savills Research

Junto con la mejora de la demanda del turismo, se están adoptando medidas restrictivas en relación con las viviendas turísticas VUT

El Gobierno anunció el 13 de enero de 2025 un paquete de medidas dirigidas a incrementar la oferta de inmuebles para uso residencial, reduciendo la oferta de viviendas turísticas (VUT) que no cumplan con la normativa aplicable, tanto autonómica como municipal

Medida	Estado
✓ Solicitud a Airbnb de retirada de 65.000 anuncios ilegales de viviendas turísticas	Medida ya informada a Airbnb y avalada por el Tribunal Superior de Justicia
✓ Aumento del IVA soportado por las viviendas turísticas al 21%	Medida anunciada, aprobación pendiente
✓ Aportación de fondos para la persecución de los pisos turísticos ilegales	Medida anunciada, aprobación pendiente

Fuente: notas de prensa

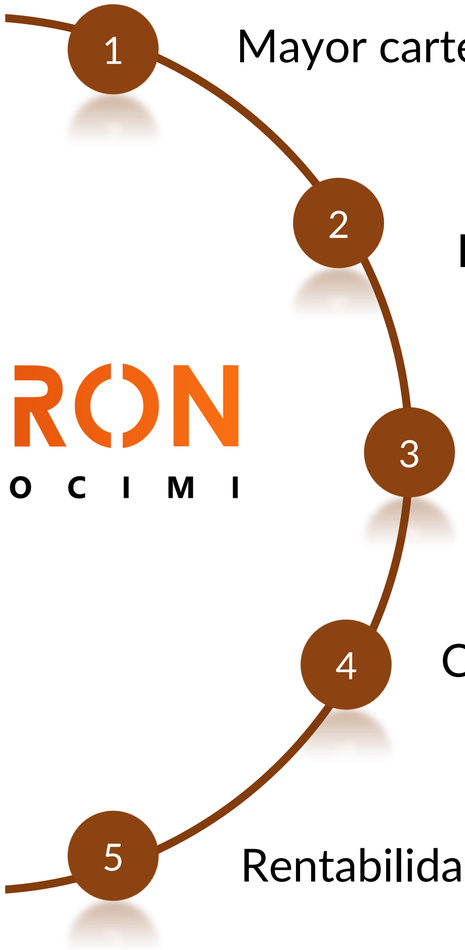
All Iron RE I Socimi – echando la mirada al pasado… y al futuro

Tesis original (2019)	Dic. 2024	El futuro
▪ GAV **€16m**(1)	▪ GAV **€305m**(1)	
▪ Activos **no profesionales**	▪ Pasos iniciales de la **inversión profesional** (€c.2bn(3) en apartamentos en España 2024)	▪ ***Asset class*** en las carteras de principales fondos – compresión de *yields*
▪ **Amenaza regulatoria** sobre los activos de “Airbnb”	▪ **Medidas** contra la oferta de Airbnb **implementadas** (NY, Barcelona)	▪ **Reducción** de **oferta** y **subidas** de **precios**
▪ **Tecnología** como herramienta para mejorar procesos	▪ **Márgenes operativos:** >60% apartamentos vs. 35% hoteles	▪ La **tecnología** se convierte en la **norma** como parte del servicio
▪ Potencial de **altas rentabilidades**	▪ *Net yield* >**7%**	

(1) GAV a 31 de diciembre de 2018
(2) GAV a 31 de diciembre de 2024 (€270m), pro-forma la adquisición de Barcelona Capri en febrero de 2025 por importe de €35m
(3) Fuente: Savills

Inversión en All Iron RE I Socimi

Los pilares del proyecto



1. Mayor cartera institucional de apartamentos
2. Inmuebles en localizaciones *premium* recién reformados
3. Modelo de negocio basado en la tecnología
4. Captura del crecimiento del turismo a través de un vehículo defensivo
5. Rentabilidades muy superiores a las del mercado

All Iron RE I Socimi cuenta actualmente con inmuebles por valor de >€300m

Las principales cifras de All Iron RE I Socimi

19
inmuebles

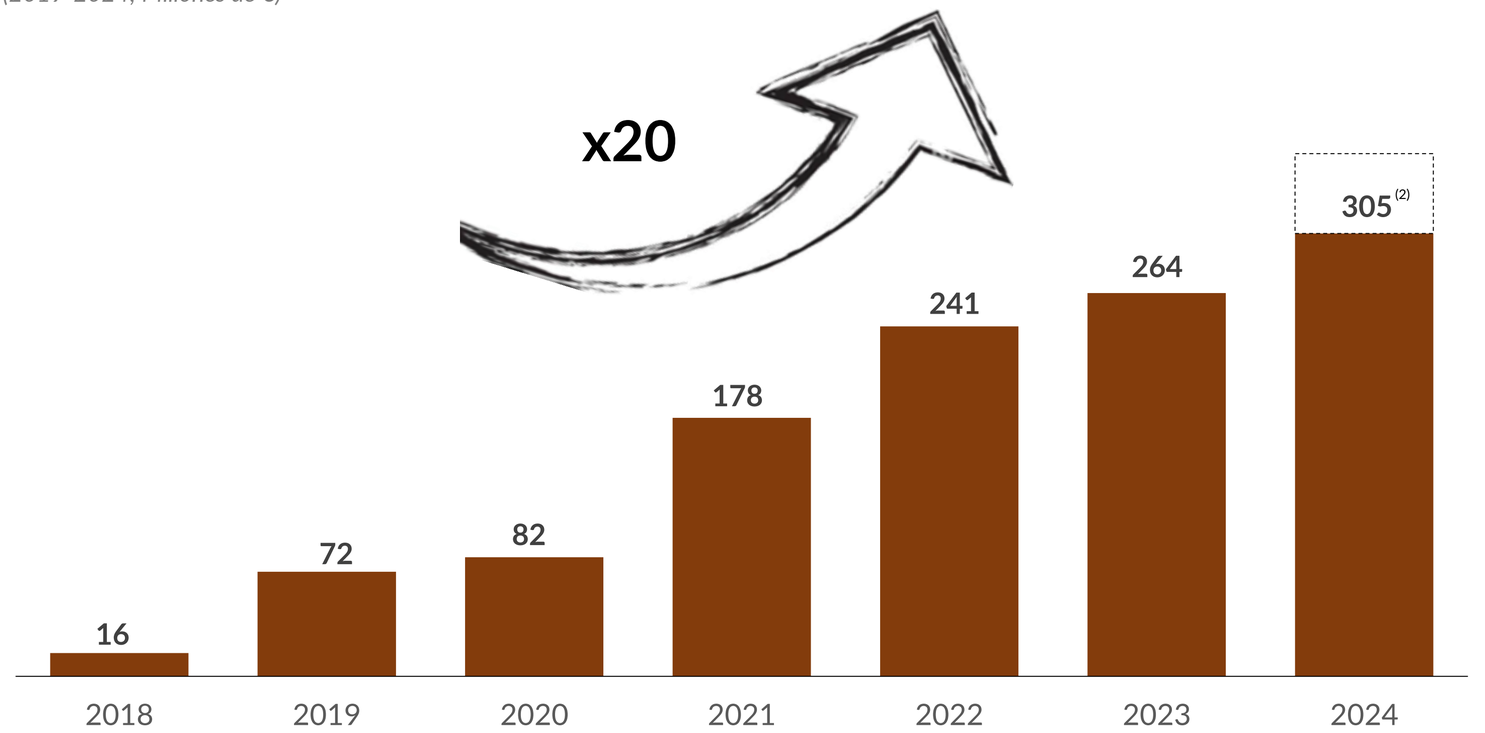
927
unidades(1)

c.74k m2
superficie

7ª
mayor Socimi(3)

Evolución del valor de la cartera de All Iron RE I Socimi

GAV
(2019-2024; Millones de €)

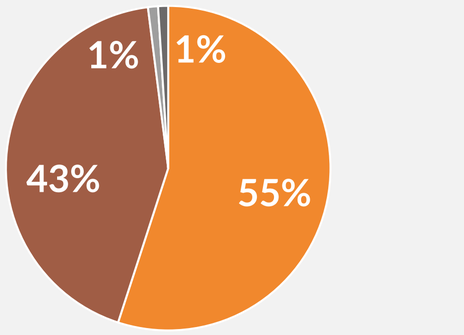


(1) Equivalente a c.876 apartamentos y c.51 habitaciones de *hostel* con c.270 camas. Excluye la participación del 50% en Budapest e incluye la compra del activo recientemente adquirido en el barrio 22@ de Barcelona
(2) GAV a 31 de diciembre de 2024 (€270m), pro-forma la adquisición de Barcelona Capri en febrero de 2025
(3) Se han excluido las Socimis con un *free float* inferior al 40%

La fase de desarrollo de la cartera está cerca de completarse

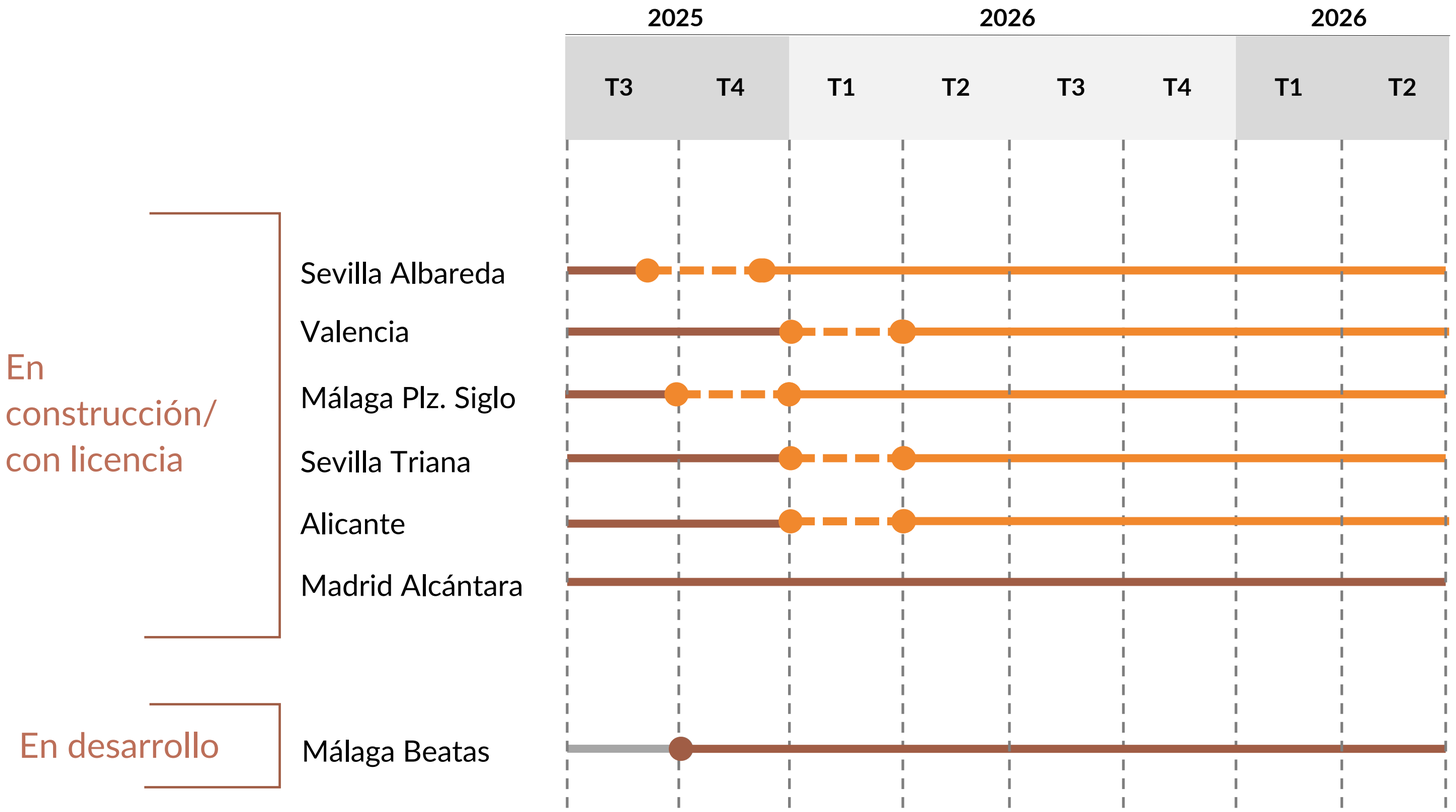
Distribución de la cartera de All Iron RE I Socimi basada en el estado de desarrollo de los activos(1)

GAV 2024
(%)



- En operación
- En construcción o con licencia
- En desarrollo
- En rotación

¿Cuándo tenemos previsto inaugurar la cartera pendiente?



(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

En el año 2024 avanzamos en la ordenación y crecimiento de la cartera

1 Desinversión del proyecto de Budapest

Principales términos

- **Importe:** €18,5m
- **Socio:** Polat

Calendario

Fase 1

- **Operación:** venta del 50% del proyecto e inyección de capital por parte del socio en el proyecto
- **Precio:** €4,5m
- **Fecha:** noviembre de 2024

Fase 2

- **Operación:** venta del 50% del proyecto
- **Precio:** €14,0m
- **Fecha estimada:** diciembre de 2027

2 Ampliaciones de capital por importe de c.€30m para seguir creciendo

	Captación	Destino de los fondos
Ampliación noviembre 2024	▪ **Importe:** €19m ▪ **Precio:** 12,5 €/acción ▪ **Prima:** 28,7% vs. la media de cotización(1)	▪ Adquisición del inmueble Capri en Barcelona por importe de €35m
Ampliación abril 2025	▪ **Importe:** €10,7m ▪ **Precio:** 12,9 €/acción ▪ **Prima:** 14,3% vs. la media de cotización(1)	▪ En proceso de búsqueda

(1) Media de cotización de las acciones de la Sociedad durante los 3 meses previos a la ejecución de la ampliación – ver DAR (Documento de Ampliación Reducido)

En 2024 y principios del 2025 se mantiene la senda ascendente de la operativa de los activos de All Iron RE I Socimi, con incrementos en ADRs, ocupaciones e ingresos

	2024	T1 2025
ADR(1) medio apartamentos	**c.€114** *(+c.6% LfL vs. 2023)*	**€105** *(+c.0% LfL vs. T1 '24)*
Ocupación media apartamentos	**c.85%** *(+c.5pp LfL vs. 2023)*	**85%** *(+c.6pp LfL vs. T1 '24)*
Margen GOP(2) medio apartamentos	**c.61%** *(+c.0pp LfL vs. 2023)*	**55%** *(+c.0pp LfL vs. T1 '24)*

Ingresos apartamentos	***+15% LfL*** *Enero-mayo 2025 vs. 2024*

Comentario

Año 2024:

- La demanda sigue siendo sólida con incrementos tanto a nivel de tarifas como de ocupaciones
- Se ha continuado con la estrategia de reducir el número de unidades destinadas a la media estancia
- Ocupación media del c.85%
- El modelo basado en la tecnología está permitiendo obtener márgenes operativos del >60%

T1 2025:

- 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

Fuente: Líbere
Nota: Los incrementos medios con respecto a 2023 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 2023 o T1 2024
Nota: Rendimiento operativo de los hostels en cartera: ADR medio 2024 de c.€28 (+c.1% *LfL* vs. 2023); Ocupación media 2024 de c.71% (+c.5pp *LfL* vs. 2023); Margen GOP medio 2024 de c.34% (+c.3pp *LfL* vs. 2023)
(1) Average Daily Rate (tarifa media diaria)
(2) Gross Operating Profit

Resultado financiero durante el año 2024 – principales métricas

Tabla comparativa IFRS (pre-amortización) 2024 vs. 2023[1]

	Unidad	2024	2023	Δ vs. 2023	Δ LfL vs. 2023
% de la cartera generando rentas	%	*43%*	*24%*		
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	6.209	3.378	+84%	+8%
Ingresos por otras rentas	€'000	1.378	1.571	-12%	+2%
Total ingresos	**€'000**	**7.587**	**4.949**	+53%	**+7%**
EBITDA	**€'000**	**4.798**	**2.406**	**+99%**	
% Margen EBITDA	%	*63%*	*49%*	*+15pbs*	
Beneficio neto pre-revalorizaciones	**€'000**	**3.539**	**2.249**	**+57%**	
BPA (beneficio neto/acción)	€	*0,24*	*0,17*		
FFO	**€'000**	**3.740**	**1.591**	**+135%**	
FFO/acción	€	*0,25*	*0,12*		
Net yield on cost (activos)	%	6,5%	6,7%	(0,2pbs)	
FFO yield (activos)	%	10,0%	9,9%	+0,1pbs	
FFO yield (cartera)[2]	%	2,3%	1,3%	+1,0pbs	

Con sólo un c.43% de la cartera contribuyendo a rentas de alojamiento, la compañía ha generado un beneficio neto pre-revalorizaciones de €3,54m

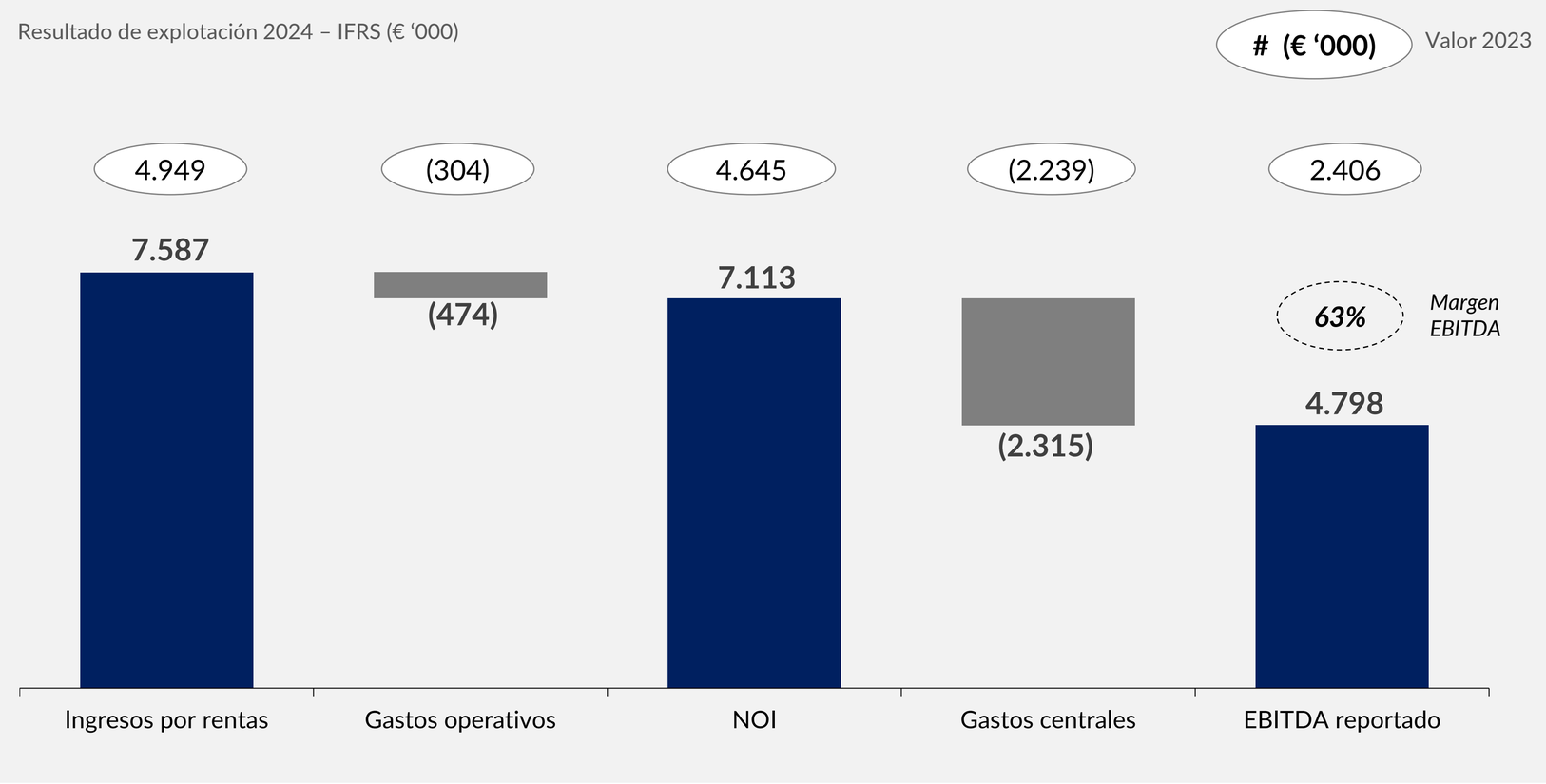
Comentario

- **Ingresos:** contribución de rentas de apartamentos de activos en operación y rentas de otros usos
  - Incremento de ingresos de +53% vs. 2023, gracias a la mejora de la actividad junto con la contribución de Madrid, Barcelona y Bilbao Ledesma
  - Ingresos por rentas de alojamiento: incremento LfL +8% vs. 2023
- **EBITDA:** +99% vs. 2023, principalmente gracias a la mayor contribución de ingresos
- **Resultado antes de impuestos ex. revalorizaciones de €3,5m,** +57% vs. 2023. En 2023 se reconoció una plusvalía de €842k por la desinversión del inmueble de Madrid
- **FFO:** positivo de c.€3,7m, +135% vs. 2023. **El FFO/acción se ha situado en €25 cts/acción**
- ▪ **Rentabilidad:**
  - La rentabilidad desapalancada de los activos se sitúa en el 6,5%
  - El *FFO yield* de los activos se sitúa en c.10%

(1) Cuentas consolidadas en base a IFRS (excluye amortización)
(2) Calculado sobre el precio de cotización a fecha 31/03/2025 (10,9€/acción)

A medida que se inauguran los inmuebles, la compañía se beneficia del apalancamiento operativo

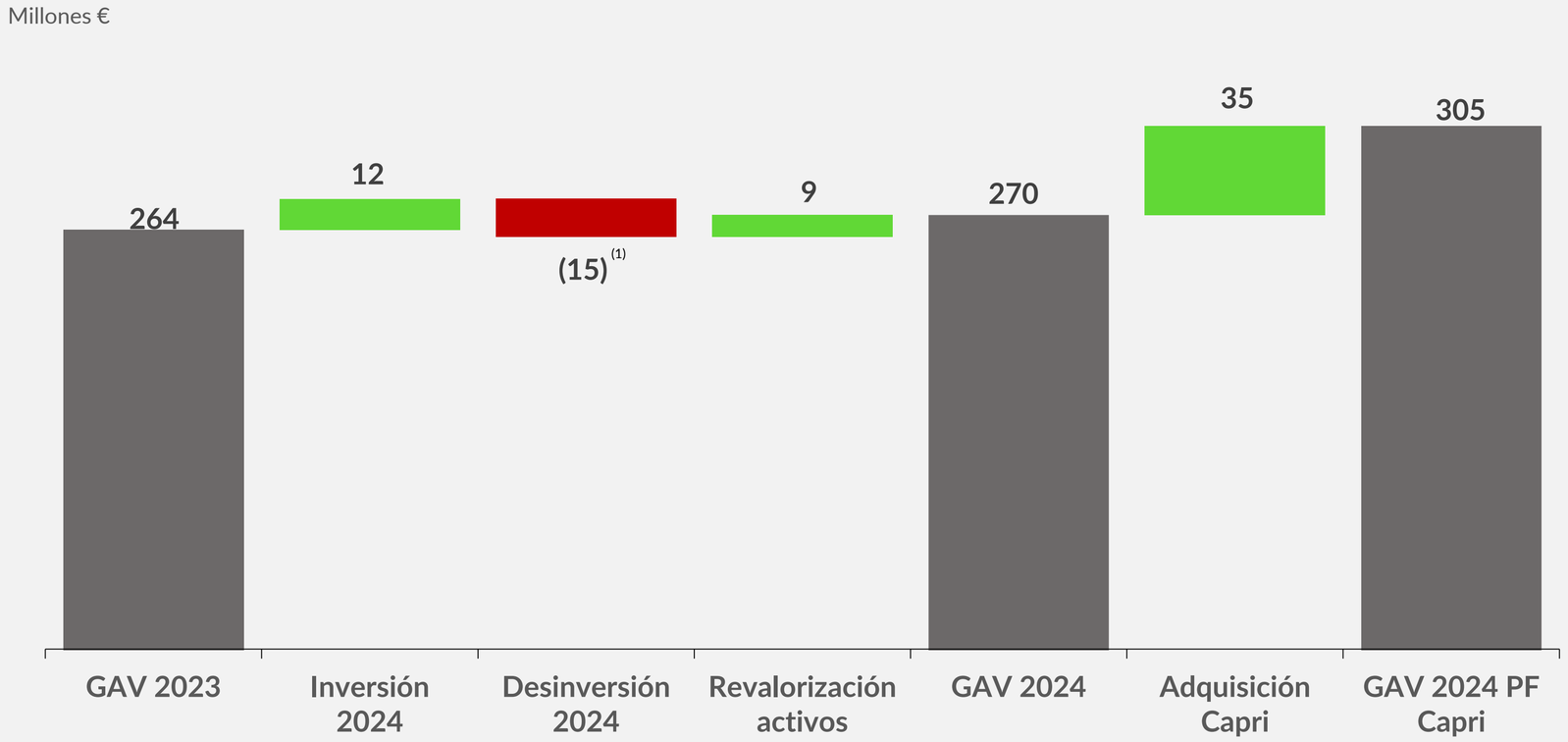
Los gastos operativos siguen creciendo a medida que se inauguran los inmuebles, mientras que los gastos centrales se mantienen fijos–2024 vs. 2023



- **Gastos operativos:** €474k (+56% vs. 2023), incluye:
  - IBIs
  - Seguros
  - Mantenimiento
  - Comunidad de propietarios
- **Gastos centrales:** €2,315k (+5% vs. 2023), incluye:
  - Comisión de gestión
  - Gastos de personal
  - Gastos asociados a compañía cotizada

Con una cartera de activos de solo 305 millones, el valor neto por acción es ya alto, de 14 euros

Variación del GAV durante 2024



- **WACC** medio de la cartera: **7,7%**
- **EPRA** "Topped-up" Net Yield: **5,1%**

(1) Correspondiente al inmueble de Budapest

Durante el primer trimestre de 2025, 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	Δ vs. T1 ´24	Δ LfL vs. T1 ´24
% de la cartera generando rentas	*%*	*44%*	*40%*		
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	
LTV	*%*	36%	33%	+3pp	

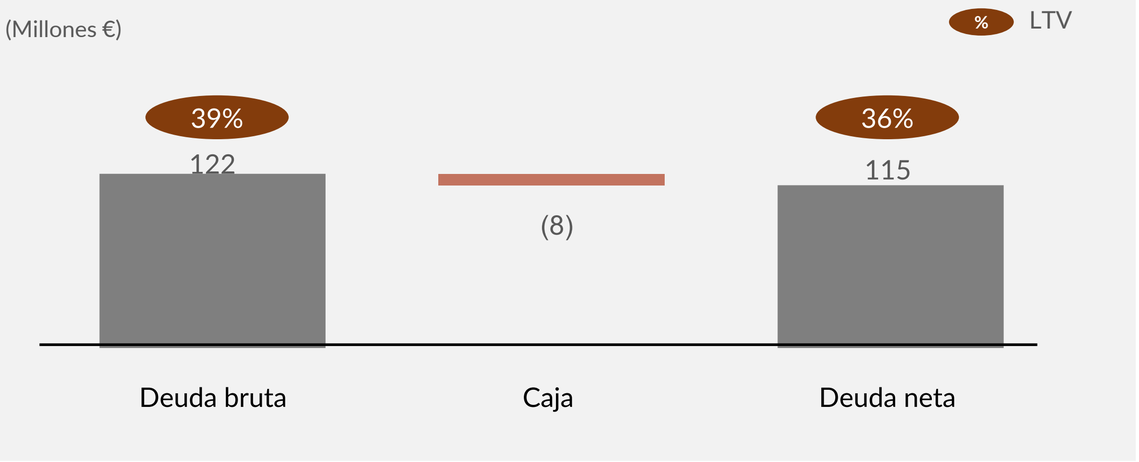
Consideraciones

- **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%

(1) Cuentas consolidadas en base a PGC (incluye amortización)

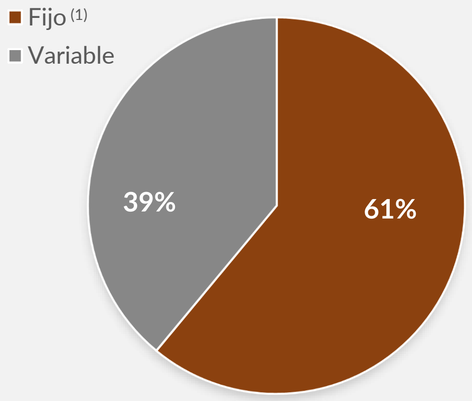
Nivel de endeudamiento a 31 de marzo de 2025

Posición de endeudamiento a 31 de marzo de 2025

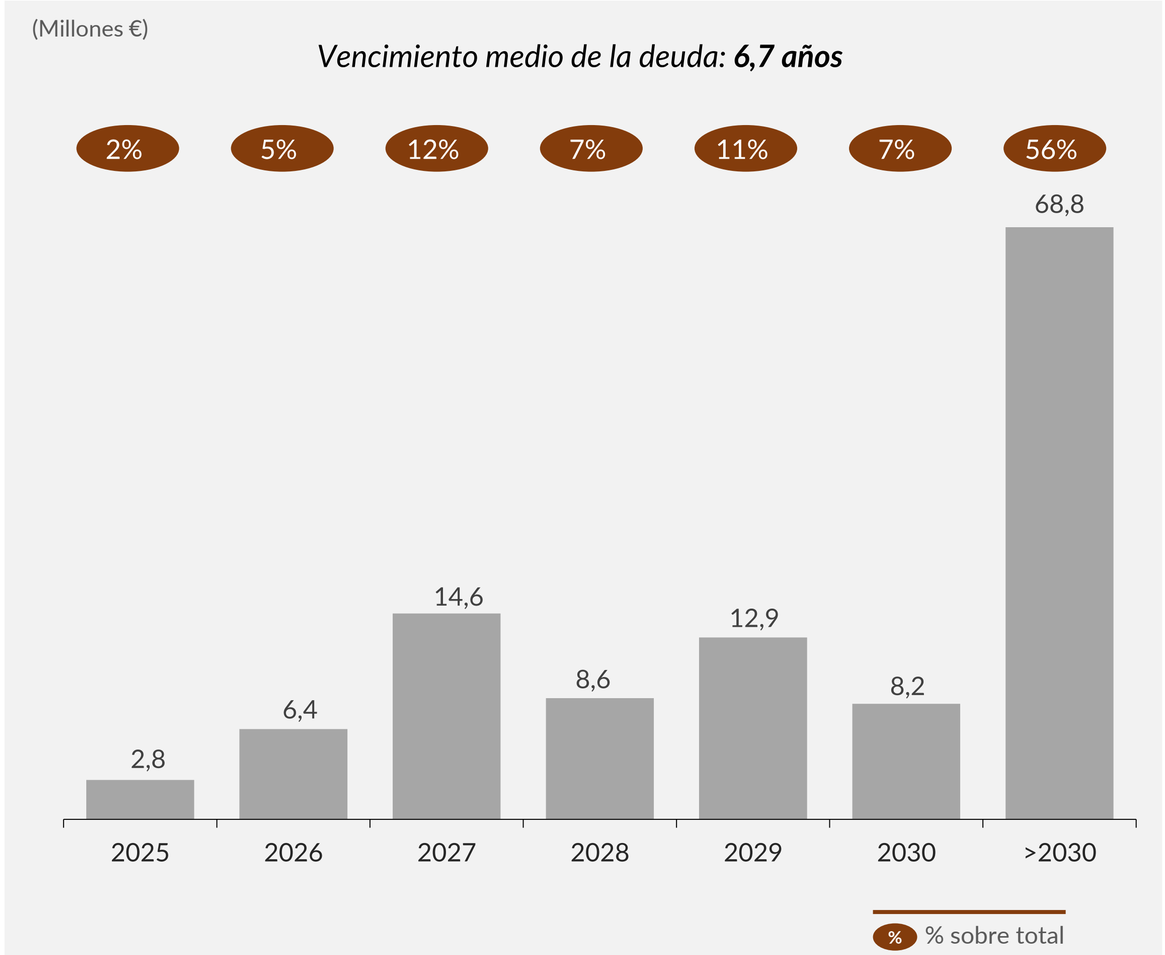


Coste de la deuda(1)

Coste medio de la deuda: **2,9%**
(Asumiendo un coste del Euríbor a 12M del 2,4%)



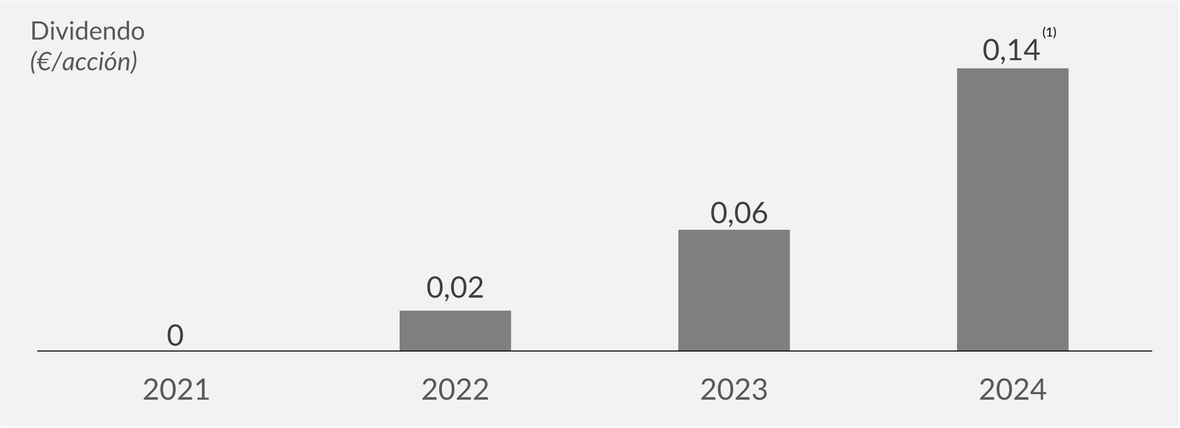
Esquema de repagos



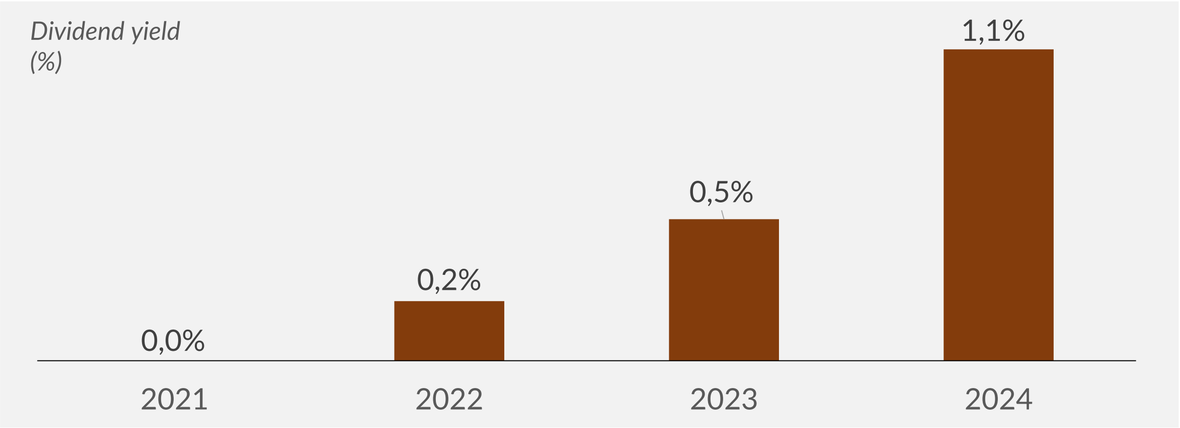
(1) Deuda a tipo fijo o cubierta mediante derivados (*swaps*)

Propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2024 de la Sociedad

Evolución de la propuesta de aplicación del resultado



Evolución del *dividend yield*(2)



Consideraciones

- Se propone repartir el 100% del resultado del ejercicio 2024 de All Iron RE I Socimi, S.A.
- **Dividendo a pagar:** Importe del dividendo ordinario bruto en el entorno de 0,14450507 €/acción

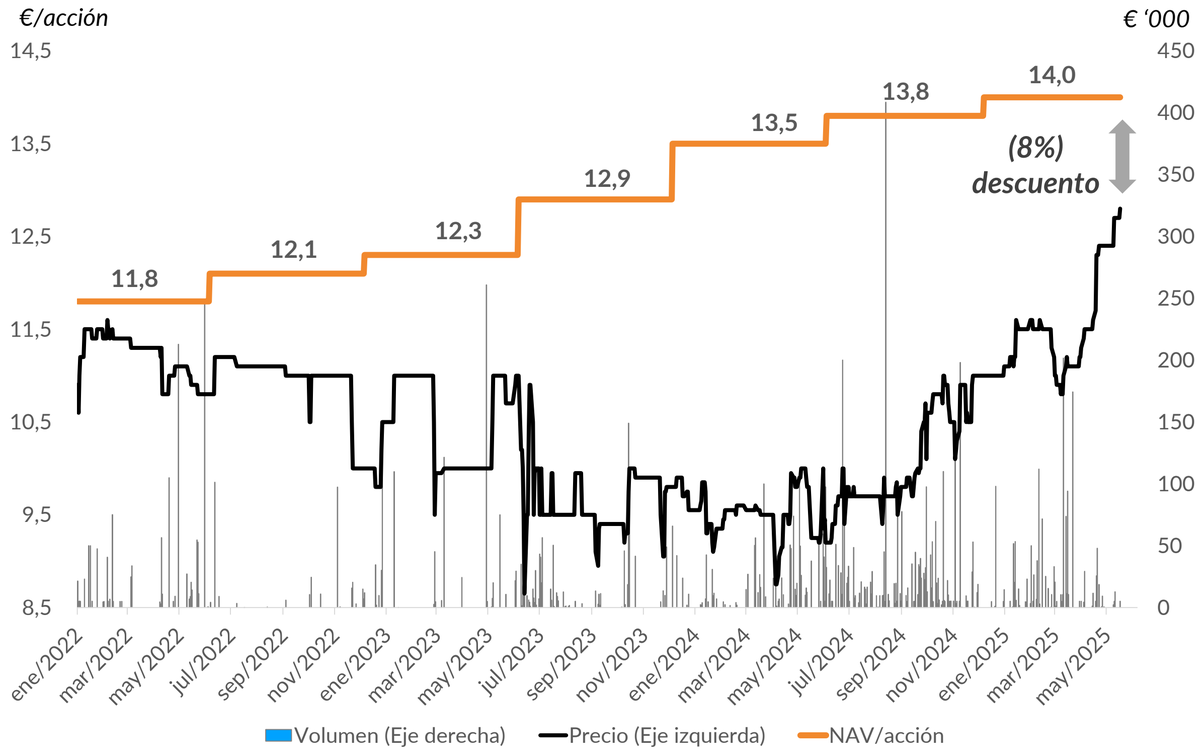
Calendario propuesto

Junta General de Accionistas	**17/06/2025**
Fecha devengo (last trading date)	07/07/2025
Ex-date	08/07/2025
Record-date	09/07/2025
Fecha de pago propuesta	**10/07/2025**

(1) Considera la totalidad de acciones. Pendiente ajustar excluyendo autocartera
(2) Calculado sobre el precio de cotización a día 10 de junio de 2025 (12,8€/acción)

El precio de la acción ha crecido hasta los 12,8€/acción; aun así, es un descuento significativo en comparación con el NAV

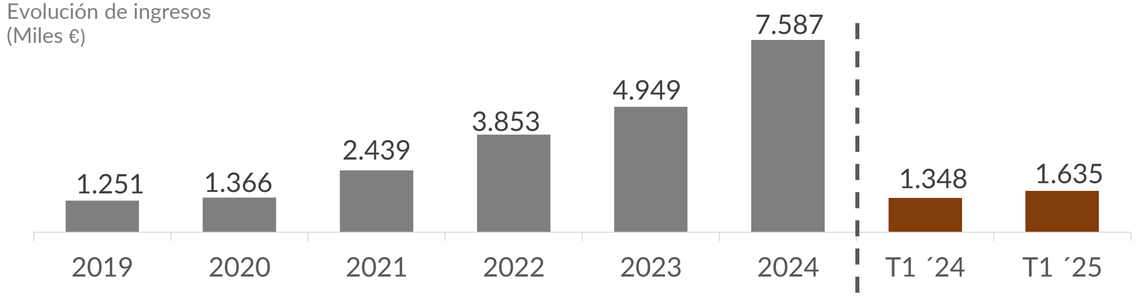
Evolución del precio de la acción de All Iron RE I Socimi vs. NAV/acción



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

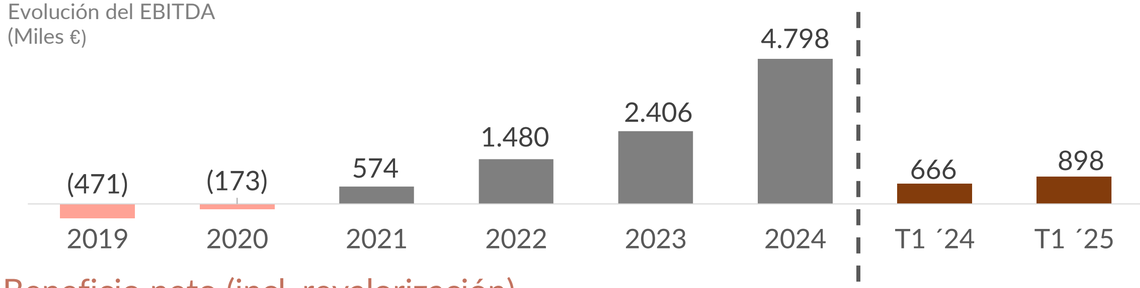
Ingresos

Evolución de ingresos (Miles €)



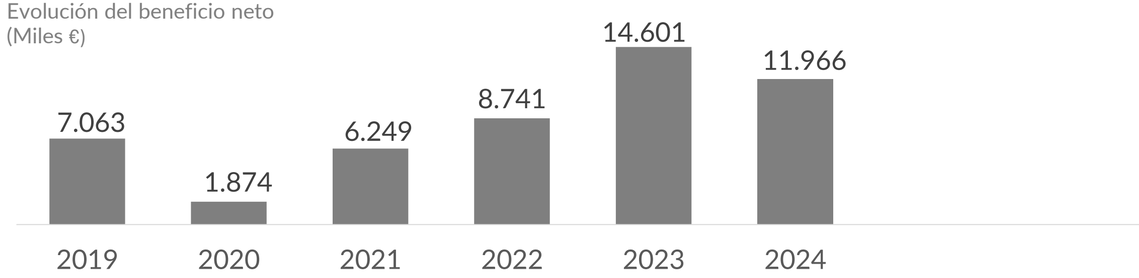
EBITDA

Evolución del EBITDA (Miles €)



Beneficio neto (incl. revalorización)

Evolución del beneficio neto (Miles €)



Fuente: BME Growth

Principales hitos previstos para el resto del año 2025

- Avance y finalización de las obras en curso en todos los activos en cartera, excepto en Madrid Alcántara, cuya apertura está prevista para el año 2027
- Continuación de la monitorización del mercado, en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión
- El rendimiento operativo se mantiene fuerte para el resto del año 2025, con crecimientos de doble dígito de los ingresos, gracias a unos altos niveles de ocupación y ADRs, mientras los márgenes operativos se mantienen en línea con 2024
- Participación por segunda vez en el *rating* GRESB(1), referencia europea en materia de ESG, con el objetivo de mejorar el resultado del año 2024 (puntuación de 72/100)

(1) GRESB es una organización con sede en Ámsterdam que proporciona datos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) transparentes a los mercados financieros. Recopilan, califican y comparan de forma independiente datos ESG, creando un ranking de referencia para los inversores

¿Qué esperamos a futuro?

	2024A	2028E
% cartera contribuyendo a rentas	43%	100%
Ingresos	€7,6m	€23-25m
EBITDA	€4,8m	€19-21m
FFO/acción	€25cts/acción	€0,9-1,1/acción
NAV/acción	€14/acción	€19-20/acción
Dividendo acumulado 25-28		€1,8-2,0/acción

Nota: Estas estimaciones se han construido asumiendo que el perímetro actual de la compañía no cambia, con la excepción de la desinversión del activo en rotación Madrid Almagro
Hipótesis: (i) Ingresos – recogen la renta derivada de los contratos vigentes. La estimación se ha construido en base a las estimaciones de tarifas y ocupación compartidos por el operador, (ii) EBITDA – se parte de la estimación de los "ingresos" y se restan los gastos en los que se ha incurrido y que pudieran resultar de aplicación. Se proyecta asimismo los gastos pendientes en incurrir asociados principalmente a los IBIs, así como a asesores legales y asesores asociados al proceso de captación de fondos, (iii) Dividendo acumulado 25-28 – se ha tenido en cuenta como mínimo la obligación mínima de reparto de dividendo legalmente exigida a las Socimi, (iv) FFO/acción – se parte de la estimación del EBITDA, restando el gasto financiero asumido por la Sociedad en relación con los préstamos actuales, asumiendo una eventual renovación de los mismos, en caso de que sea necesario, y dividiendo el importe resultante entre las acciones entre las que se divide el capital social de la Sociedad

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 2024

02 | Aprobación de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio 2024

03 | Aprobación de la labor de las sociedades gestoras durante el ejercicio 2024

04 | Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2024 (dividendo)

05 | Determinación del número de consejeros, ratificación del consejero nombrado por cooptación y nombramiento de nuevo consejero – *[Ver siguiente página]*

06 | Relección de los auditores de cuentas

07 | Renovación de la delegación de facultades al consejo de administración para futuras ampliaciones de capital con exclusión del derecho de adquisición preferente

08 | Delegación de facultades

09 | Lectura y aprobación del acta de la reunión

Solicitamos a la Junta la determinación del número de consejeros en 10, la ratificación del consejero nombrado por cooptación y el nombramiento de un nuevo consejero

Determinación del número de consejeros

- De cara a la incorporación al consejo del nuevo inversor con una participación significativa (>5%), solicitamos la ampliación a 10 del número de consejeros

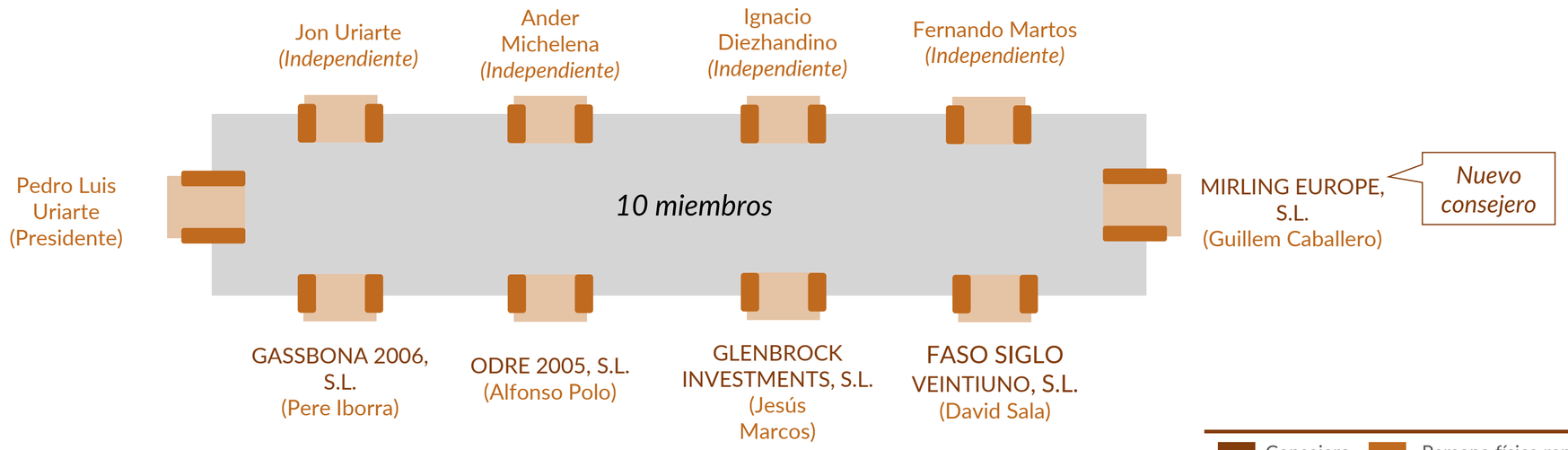
Nombramiento del nuevo consejero

- Se propone el nombramiento de Mirling Europe, S.L. como nuevo consejero de la Sociedad. El representante será D. Guillem Caballero, director de Mirling Europe, S.L. y cuya actividad profesional ha estado vinculada al sector de la óptica, habiendo sido director de operaciones de Óptica Universitaria durante más de 15 años
- Se propone la elección por un periodo de 6 años

Ratificación del nombramiento de FSV y relección de consejeros

- FASO SIGLO VEINTIUNO, S.L.U.: Su nombramiento se realizó por cooptación. Solicitamos a la Junta su ratificación.
- Renovación del nombramiento de los consejeros cuyo mandato expira: Pedro Luis Uriarte (Presidente), Jon Uriarte (Independiente) y Ander Michelena (Independiente). Solicitamos su reelección por un periodo de 6 años

Determinación del número de consejeros y nombramiento

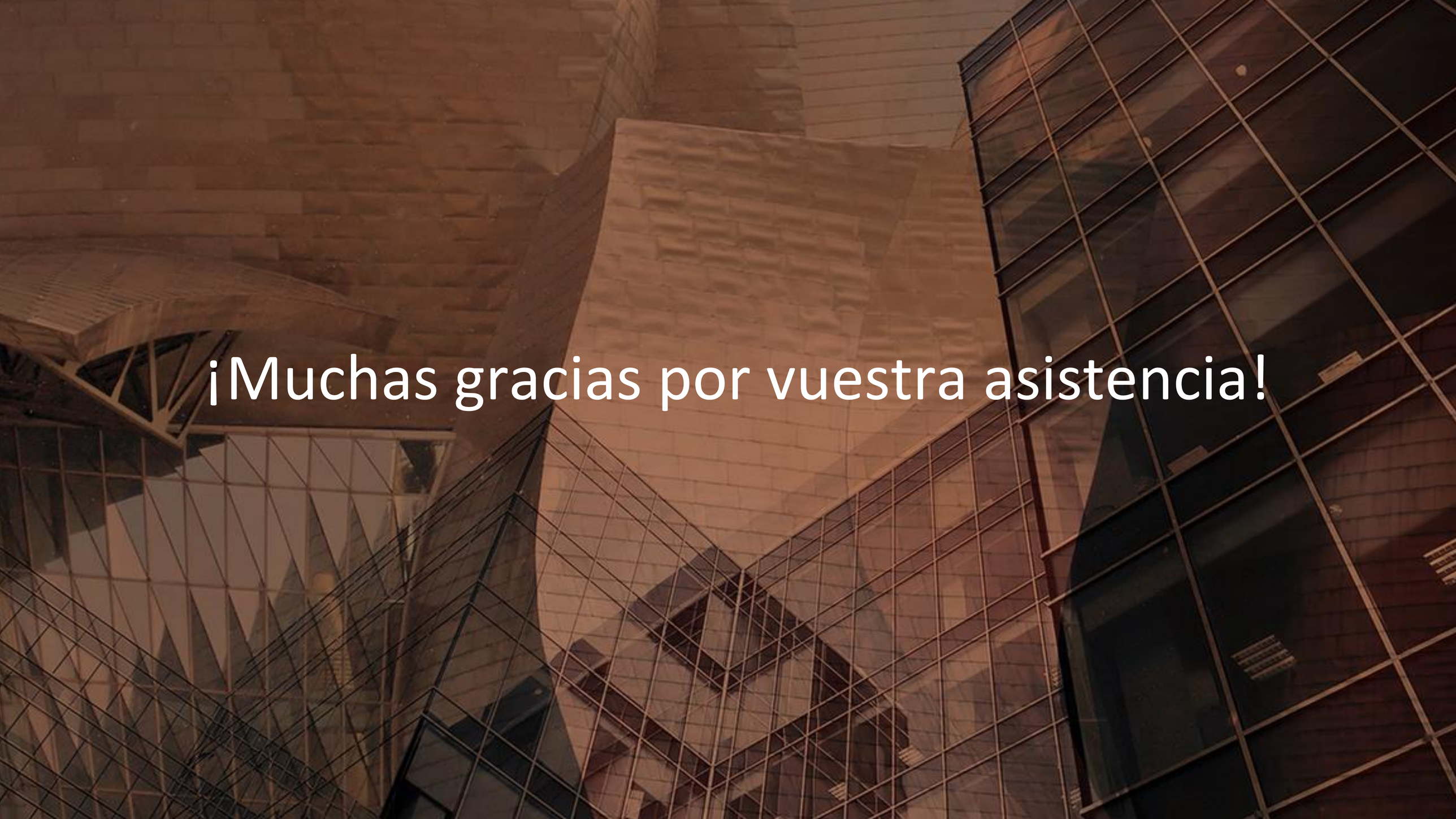


03 Turno de preguntas y respuestas, y emisión de votos

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 2024

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada – IFRS – cierre 2024

Unidad (€'000)

	2024 reportado	2023 reportado	Δ vs. 2023	Δ LfL vs. 2024
Importe neto de la cifra de negocios	7.587	4.949	+53%	+7%
Otros ingresos de explotación	0	0	n.a.	n.a.
Otros resultados	0	0	n.a.	n.a.
Total ingresos Socimi	**7.587**	**4.949**	**+53%**	**n.a.**
Aprovisionamientos	0	0	n.a.	
Gastos personal	(496)	(417)	+19%	
Otros gastos de explotación	(2.293)	(2.099)	+9%	
Otros resultados	0	(25)	(100%)	
EBITDA	**4.798**	**2.407**	**+99%**	
Amortización	(0)	(0)	+19%	
Resultado de explotación (EBIT)	**4.798**	**2.407**	**+99%**	
Ingresos financieros	48	5	+799%	
Gastos financieros	(1.106)	(821)	+35%	
Amortización de gastos de formalización	(179)	(186)	(4%)	
Plusvalía desinversión	(22)	842	(103%)	
Resultado antes de impuestos (EBT) excl. revalorización	**3.539**	**2.249**	**+57%**	
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8.632	12.353	(30%)	
Resultado antes de impuestos (EBT)	**12.171**	**14.601**	**(17%)**	
Impuestos	(205)	(0)	n.a.	
Beneficio neto	**11.966**	**14.601**	**(18%)**	
FFO (excl. revalorización & venta de activos)	**3.740**	**1.592**	**+135%**	

Balance 2024

Balance consolidado – IFRS – cierre 2024

Unidad (€'000)

Activo	**dic-24**	**dic-23**	**Δ vs. 2023**
Inversiones inmobiliarias	270.148	264.350	+2%
Inversiones financieras a largo plazo	10.600	142	+7.341%
Activos por impuesto diferido	0	0	+0%
Inmovilizado material	0	1	(100%)
Activo no corriente	**280.749**	**264.493**	**+6%**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	n.a.
Deudores	3.210	2.539	+26%
Inversiones financieras a corto plazo	5.251	1	+403.846%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22.408	6.548	+242%
Activo corriente	**30.870**	**9.088**	**+240%**
Total Activo	**311.619**	**273.581**	**+14%**
Pasivo			
Capital y prima de emisión	160.918	142.143	+13%
Reservas y resultados de ejercicio anteriores	37.501	23.132	+62%
Resultado del ejercicio	3.334	2.249	+48%
Otros instrumentos de patrimonio neot (beneficio	8.632	12.353	(30%)
Otras reservas	(122)	(173)	(30%)
Patrimonio neto	**210.263**	**179.702**	**+17%**
Diferencias de conversión	**(3.597)**	**(1.753)**	**+105%**
Deudas con entidades de crédito LP	94.221	84.141	+12%
Otros pasivos financieros LP	183	143	+29%
Pasivo no corriente	**94.405**	**84.283**	**+12%**
Deudas con entidades de crédito CP	4.160	8.766	(53%)
Otros pasivos financieros CP	1	2	(42%)
Acreedores	6.386	2.580	+147%
Pasivo corriente	**10.548**	**11.348**	**(7%)**
Total Pasivo	**311.619**	**273.582**	**+14%**

Estados de flujos de caja 2024

Estados de flujos de caja – IFRS – cierre 2024

Unidad (€'000)

	2024	2023	Δ vs. 2023
Resultado antes de impuestos (EBT)	12.171	14.601	(17%)
Ajustes del resultado	(7.407)	(12.195)	(39%)
Cambios en el capital circulante	3.237	(616)	(626%)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.311)	(819)	+60%
Flujo de caja de operaciones	**6.690**	**971**	**+589%**
Capex rehabilitación y adquisición	(13.529)	(34.759)	(61%)
Desinversión	0	0	n.a.
Otros activos financieros	0	0	n.a.
Flujo de caja de inversión	**(13.529)**	**(34.759)**	**(61%)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	18.603	42	+44.160%
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.303	23.341	(77%)
Pagos por dividendos	(843)	(264)	+219%
Flujo de caja de financiación	**23.062**	**23.118**	**(0%)**
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	(362)	181	(300%)
Variación de caja	**15.861**	**(10.489)**	**n.a.**

Métricas EPRA 2024 de All Iron RE I Socimi

		Unidad	2024	2023	Var. vs. 2023
EPRA Earnings Company specific Adjusted		*Miles €*	3.595	1.396	+158%
EPRA NAV	EPRA NRV/share	*€/acción*	14,5	14,0	+4%
	EPRA NTA/share	*€/acción*	14,0	13,5	+4%
	EPRA NDV/share	*€/acción*	14,2	14,2	+0%
EPRA Net Initial Yield		*%*	5,0%	5,3%	(0,3pp)
EPRA "topped-up" NIY		*%*	5,1%	5,4%	(0,2pp)
EPRA Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)		*%*	42,6%	70,9%	(28,4pp)
EPRA Cost Ratio (exc. direct vacancy costs)		*%*	42,2%	69,4%	(27,2pp)
EPRA Vacancy Rate		*%*	0,3%	0,4%	(0,1pp)
EPRA LTV		*%*	28,5%	33,3%	(4,8pp)

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.