ALL IRON

R E I S O C I M I

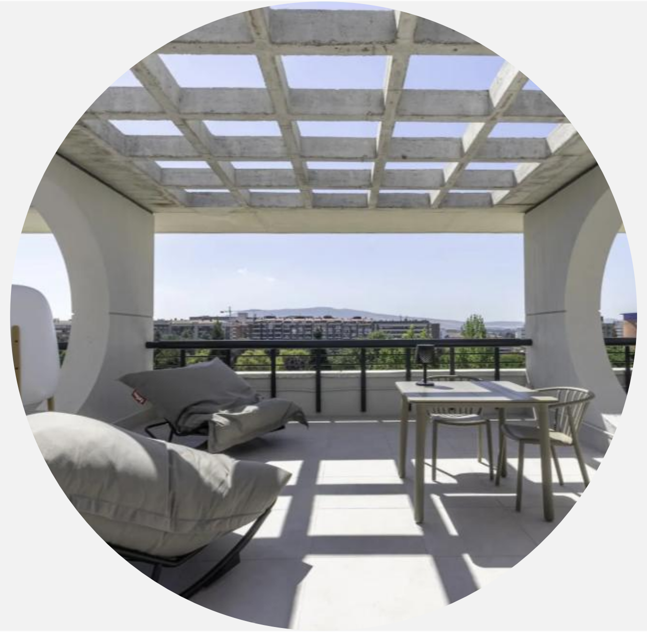
Actualización de resultados de 9M 2025
All Iron RE I Socimi

Diciembre de 2025

Los pilares de la inversión en All Iron RE I Socimi

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

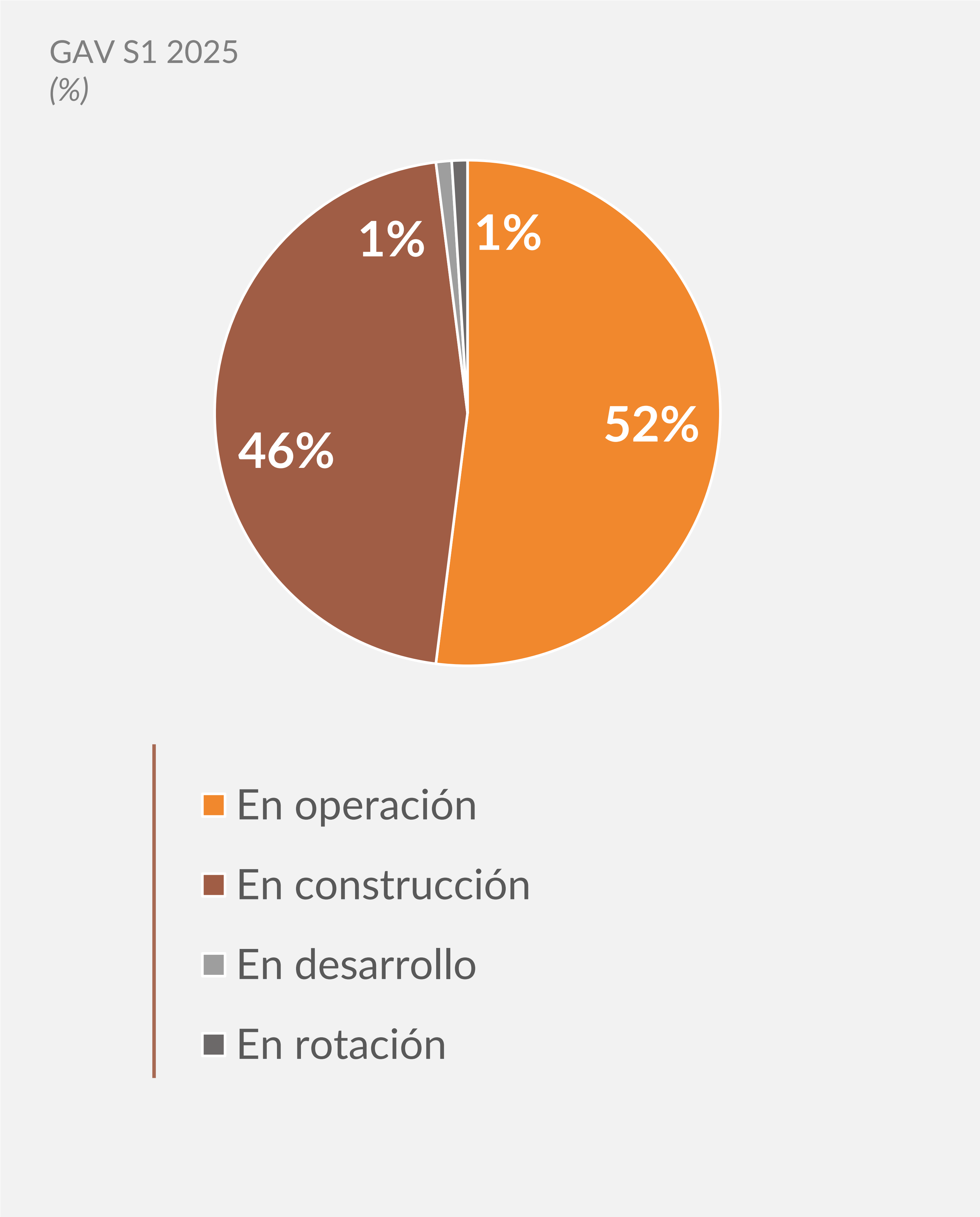
Una cartera recién reformada en ubicaciones *premium*

Categoría	1 Tier 1	2 Tier 2	3 Tier 3
Ciudad	Madrid, Barcelona	Sevilla, Málaga, Valencia, Bilbao	Vitoria, Pamplona, Alicante
% de la cartera[(1)]	45%	38%	18%
Barrio	Barrio Salamanca, Chamberí, Plaza Cataluña, Distrito 22@...	Cascos antiguos o centros de ciudad	Inversión oportunista en "la plaza del pueblo"
Estancia	Corta	Principalmente corta	Corta y media
Nivel de tarifas	Alto	Medio-alto	Medio-bajo
Ejemplos inmuebles	 	 	 

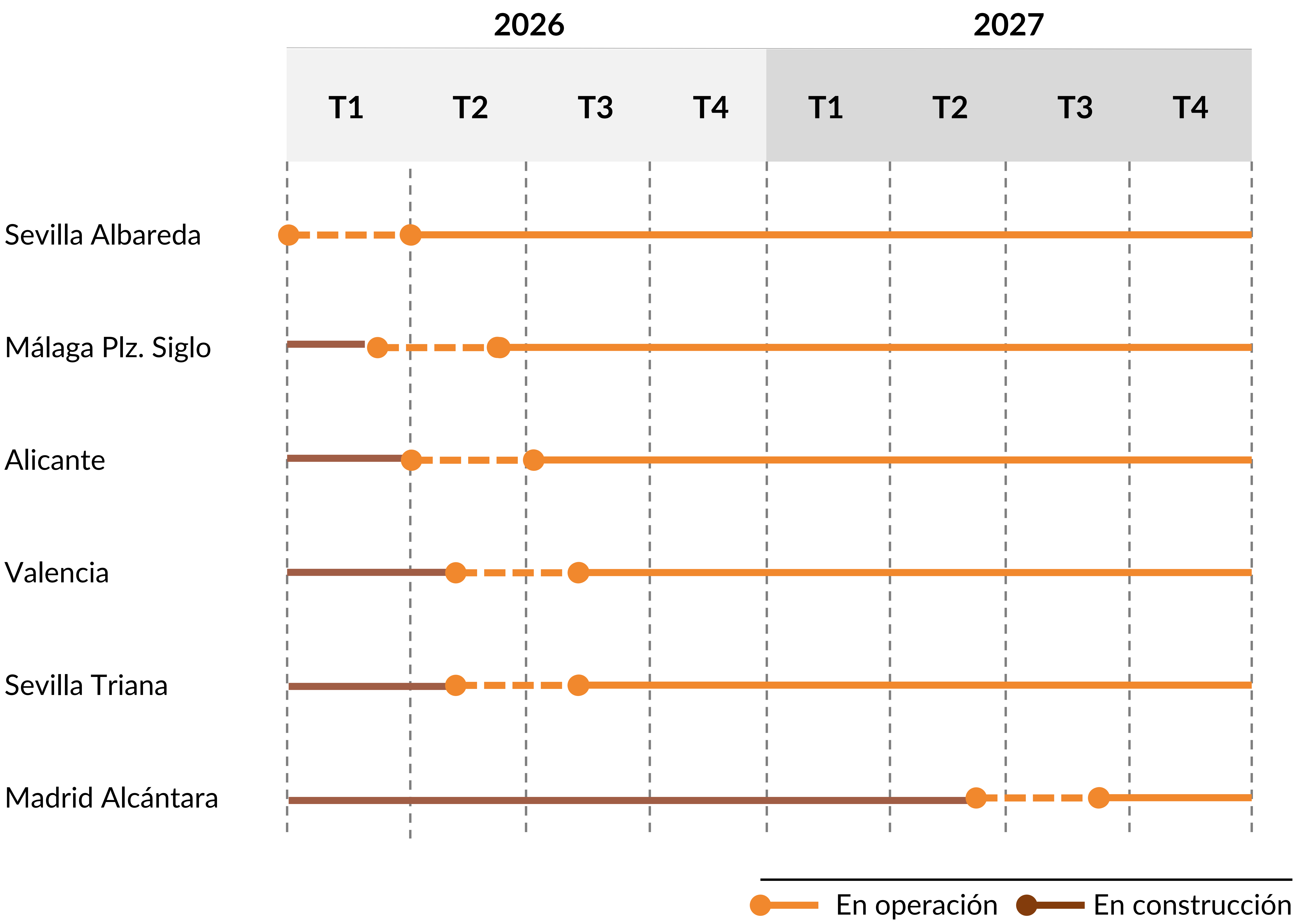
(1) % del GAV a 30 de junio de 2025, incluye los activos en rotación (Madrid Almagro y Málaga Beatas); ; excluye los 2 *hostels* recientemente desinvertidos en San Sebastián y Córdoba

Para el 30 de junio de 2026 contaremos con más del 80% de la cartera en operación

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



¿Cuándo tenemos previsto inaugurar la cartera pendiente?



(1) % del GAV a 30 de junio de 2025; excluye los 2 *hostels* recientemente desinvertidos en San Sebastián y Córdoba

Los activos continúan ofreciendo un excelente rendimiento, con un crecimiento orgánico de los ingresos operativos del +11%

Principales KPIs de rendimiento operativo

	Apartamentos
ADR[1] medio 9M '25	**€136** *+c.3% LfL vs. 9M '24*
Ocupación media 9M '25	**87%** *+c.3pp LfL vs. 9M '24*
Margen GOP[2] medio 9M '25	**61%** *(c.1pp) LfL vs. 9M '24*

Consideraciones

- **ADR:** Incremento *LfL* del +3% debido a:
  - Incremento global de las tarifas en las plazas en las que operan los activos
  - Aumento del cliente corporativo en el mix, menos sensible al precio
- **Ocupación:** Incremento *LfL* de 3 p.p., gracias a un mayor peso del cliente corporativo, con estancias medias superiores al ocasional
- **Margen operativo medio del 61%:** ligera reducción, debida a incrementos en costes de suministros, personal y costes unitarios de limpieza

Fuente: Libere

Nota: Los incrementos son "*like for like*", se han calculado eliminando los valores correspondientes a activos que no estaban en operación en 9M '24

(1) *Average Daily Rate* (tarifa media diaria)

(2) *Gross Operating Profit*

El EBITDA ha crecido un 37% en comparación con los primeros nueve meses de 2024

Tabla comparativa 9M 2025 vs. 9M 2024(1)

	Unidad	9M '25	9M '24	Δ vs. 9M '24	Δ LfL vs. 9M '24
Ingresos por rentas alojamiento	€'000	6.562	4.771	+38%	+11%
Ingresos por otras rentas	€'000	1.078	1.032	+4%	+3%
Total ingresos	**€'000**	**7.640**	**5.803**	+32%	**+9%**
EBITDA	**€'000**	**5.268**	**3.846**	**+37%**	
% Margen EBITDA	*%*	*69%*	*66%*	+3pp	
Capex de rehabilitación	€'000	21.742	7.604	+186%	
LTV (sobre deuda bruta)	%	35%	36%	(1,0pp)	
LTV (sobre deuda neta)	%	34%	33%	+1pp	

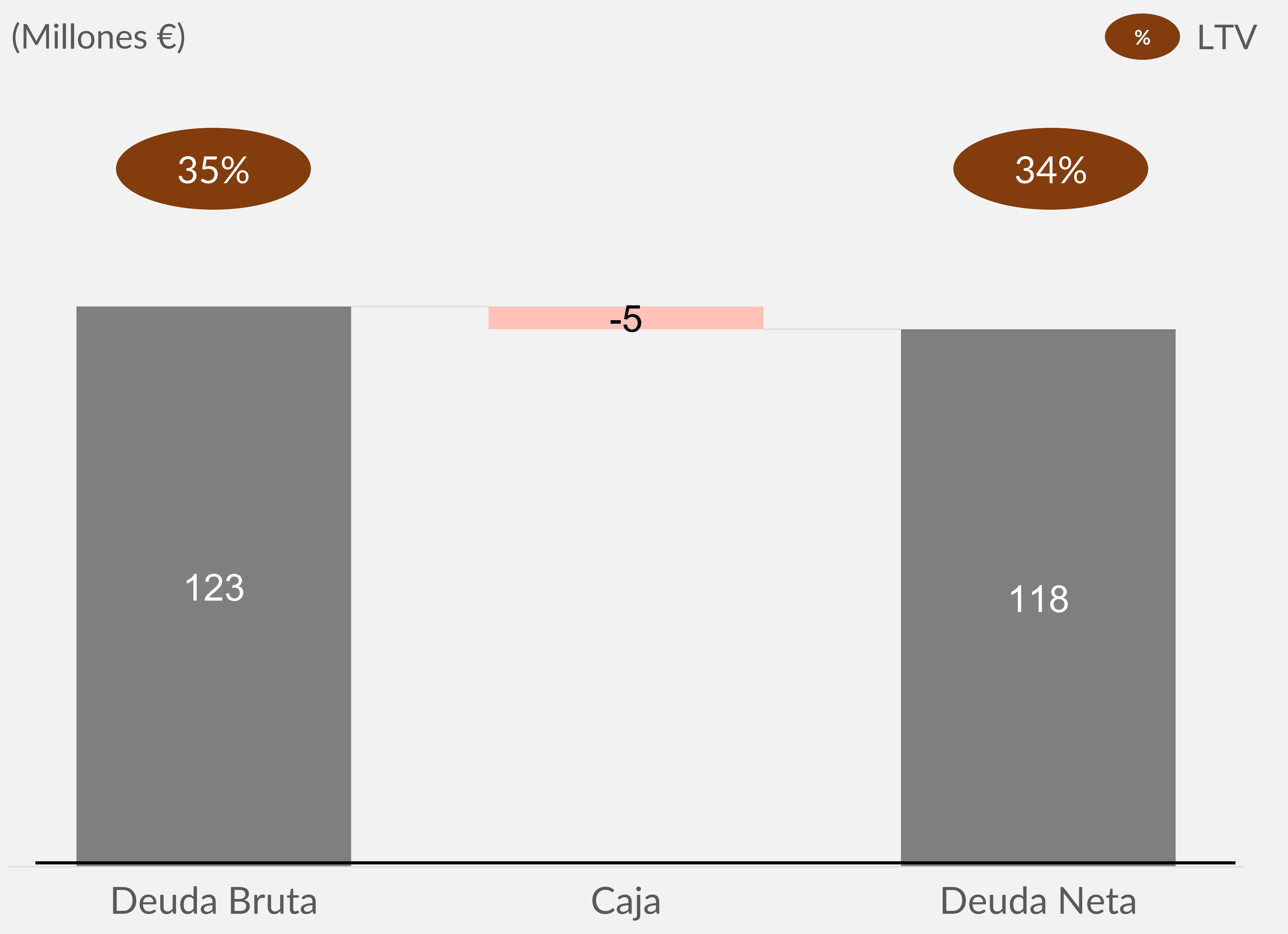
Comentario

- **Ingresos:** Incremento de ingresos de alojamiento *LfL* de +11% vs. 9M 2024, gracias a la mejora en ingresos de los activos en operación
- **EBITDA:** Los gastos operativos se mantienen y la eficiencia obtenida en los gastos centrales se ve compensada por el gasto adicional de comisión de gestión resultado de las ampliaciones de capital y del incremento de valor de la cartera
- **Endeudamiento - LTV** neto del 35%

Nota: cuentas consolidadas

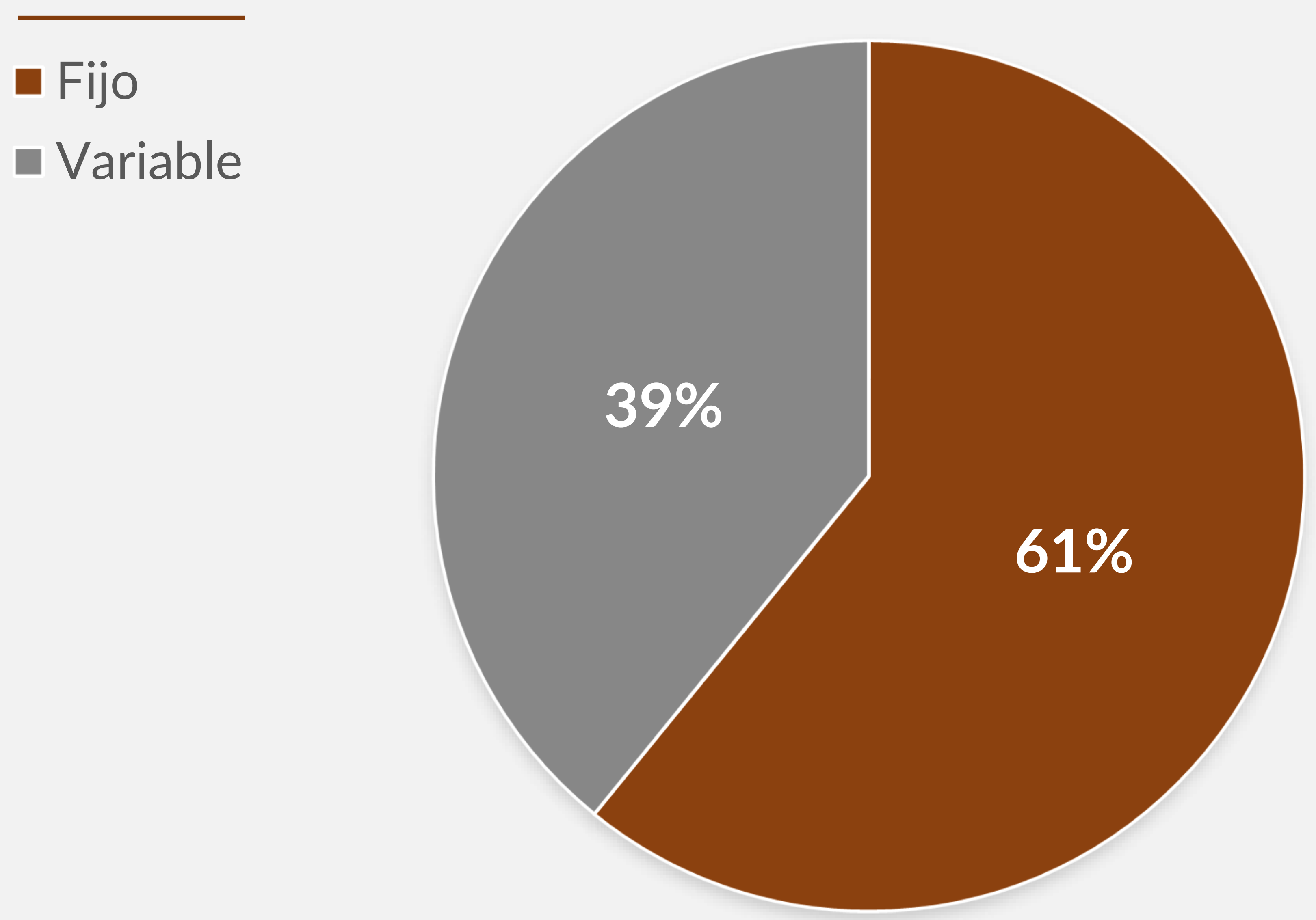
Nivel de endeudamiento a 30 de septiembre de 2025

Posición de endeudamiento a 30 de septiembre de 2025



Coste de la deuda

Coste medio de la deuda: **3,0%**[1]



(1) Asume un coste del Euríbor a 12M del 2,29%

La compañía anunció recientemente el cierre de la desinversión de sus *hostels* de San Sebastián y Córdoba, para centrar la inversión en activos de apartamentos

Consideraciones

- All Iron RE I Socimi ha formalizado recientemente la desinversión de sus dos *hostels*, ubicados en San Sebastián y Córdoba, los cuales suman una superficie construida total de 2.481m2 y albergan un total de 51 habitaciones
- La desinversión se ha realizado a una prima del 11% respecto a la valoración independiente de los activos con fecha 30 de junio de 2025, y supone una plusvalía de 1,4 millones de euros sobre la inversión realizada
- Con esta operación, All Iron RE I Socimi completa la desinversión de sus dos *hostels*, con el objetivo de centrar su foco en los edificios de apartamentos
- Tras esta operación, la compañía cuenta con una cartera total de 17 activos - de los que 9 están ya en fase de operación- liderando el segmento de apartamentos de corta y media estancia

Principales términos de la operación

Fecha de cierre	**18 Diciembre 2025**
Prima respecto a valoración a 30 de Junio de 2025	**+11%**
Plusvalía s/ total inv.	**€1,4M**

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

RE I SOCIMI

9M 2025 results update
All Iron RE I Socimi

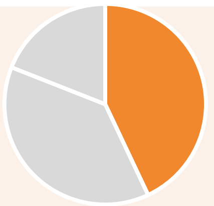
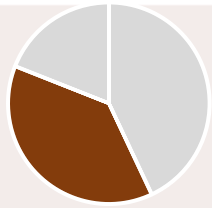
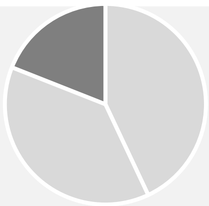
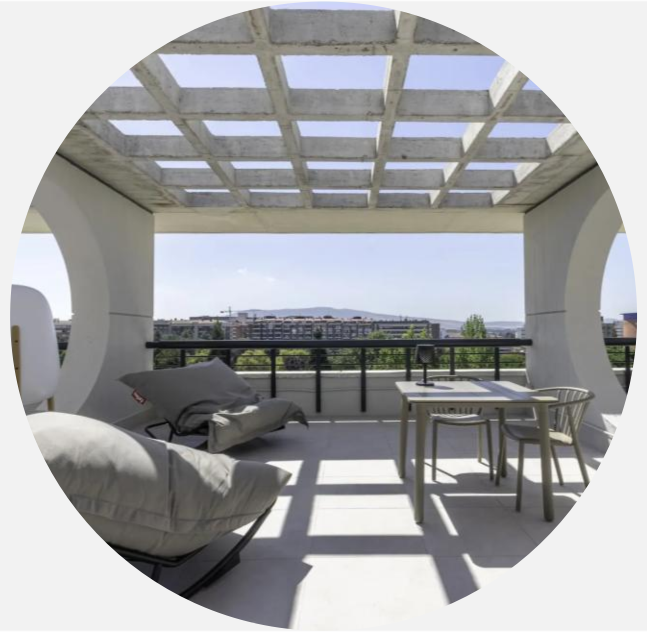
December 2025

Pillars of the investment in All Iron RE I Socimi

ALL IRON
R E I S O C I M I

1. Largest institutional portfolio of apartments
2. Newly renovated properties in *premium* locations
3. Technology-based business model
4. Capturing tourism growth through a safe haven
5. Yields well above those of the market

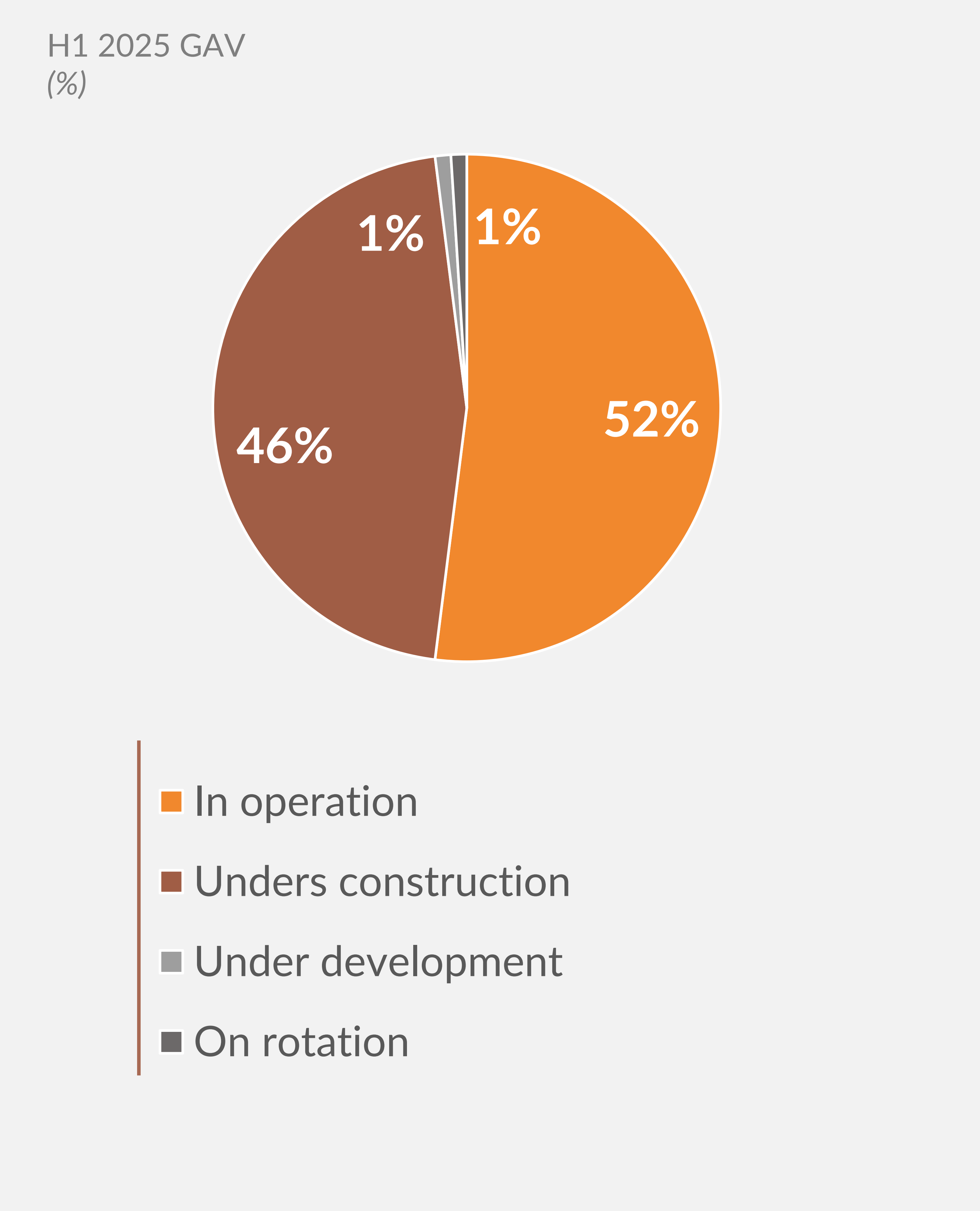
Newly renovated portfolio in premium locations

Category	1 Tier 1	2 Tier 2	3 Tier 3
City	Madrid, Barcelona	Seville, Malaga, Valencia, Bilbao	Vitoria, Pamplona, Alicante
of portfolio[1]	 45%	 38%	 18%
Neighborhood	Barrio Salamanca, Chamberí, Plaza Cataluña, Distrito 22@...	Old towns or city centers	Opportunistic investment in "the town square"
Stay	Short	Mainly short	Short and medium
Level of rates	High	Medium-high	Medium-low
Examples real estate	 	 	 

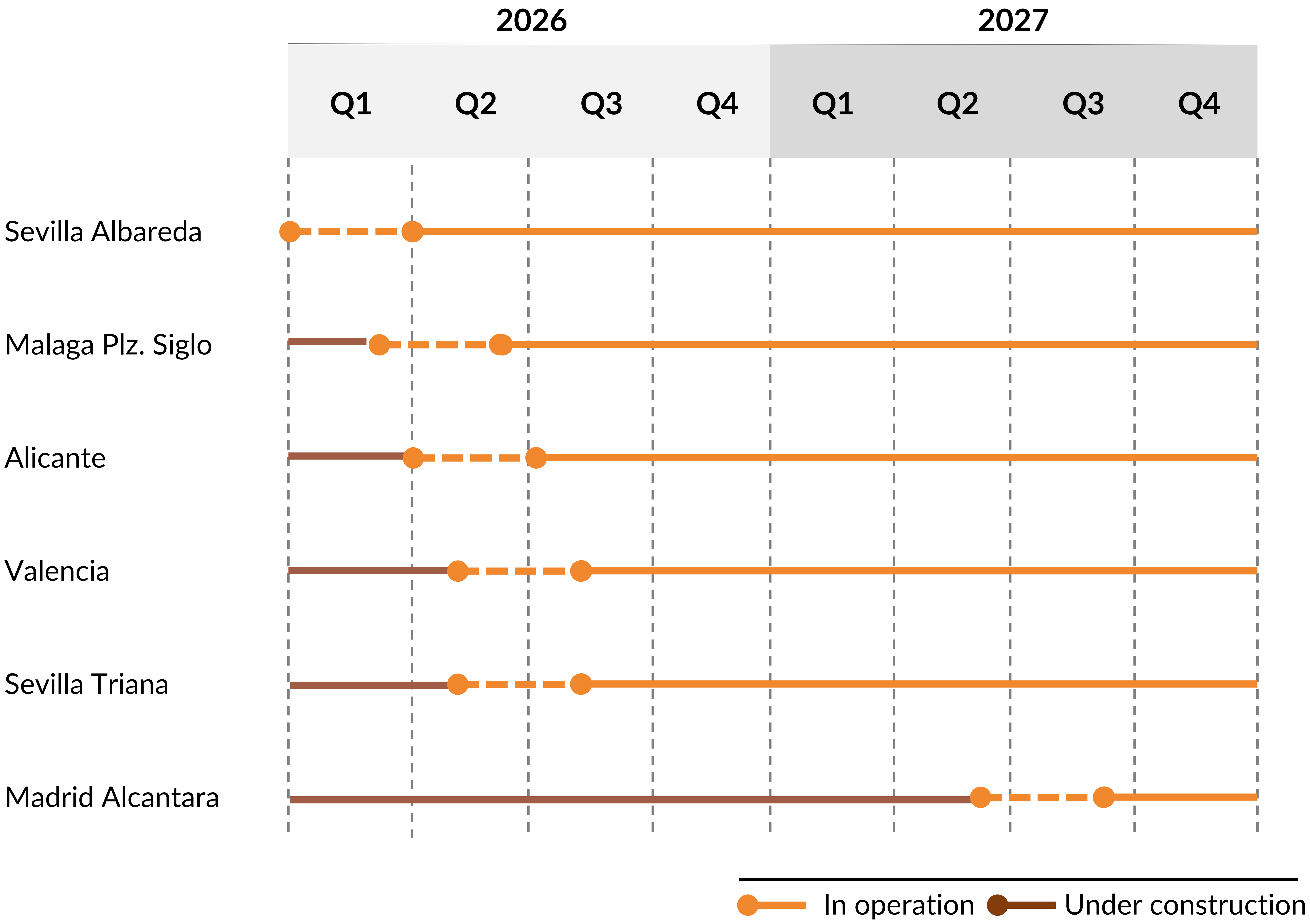
(1) % GAV as of 30th June 2025, including assets on rotation (Madrid Almagro and Málaga Beatas); excluding tthe recently divested hostels in San Sebastián and Córdoba

By 30th June 2026, more than 80% of the portfolio will be in operation

All Iron RE I Socimi's portfolio breakdown based on asset development status[1]



When do we plan to inaugurate the remaining portfolio?



ALL IRON REI SOCIMI

(1) % GAV as of 30th June 2025, excluding tthe recently divested hostels in San Sebastián and Córdoba

The assets continue to deliver excellent performance, with +11% organic operating income growth

Key operational performance KPIs

	Apartments
Average 9M ´25 ADR[(1)]	**€136** *+c.3% LfL vs. 9M '24*
Average 9M ´25 occupancy	**87%** *+c.3pp LfL vs. 9M '24*
Average 9M ´25 GOP[(2)] margin	**61%** *(c.1pp) LfL vs. 9M '24*

Comment

- **ADR:** +3% LfL increase due to:
  - Overall tariffs increase in the markets in which the assets operate
  - Increase in corporate clients in the mix, less price-sensitive
- **Occupancy:** +3pp LfL increase, thanks to a greater share of corporate clients, with longer average stays than occasional visitors
- **Average operating margin of 61%:** slight reduction, due to increase in supply costs, personnel costs, and cleaning unit costs

Source: Libere
Note: The increases are "like for like," calculated by removing the values corresponding to assets that were not in operation in 9M '24
(1) Average Daily Rate
(2) Gross Operating Profit

ALL IRON REI SOCIMI

EBITDA has grown by 37% with respect to the first nine months of 2024

Comparative table 9M 2025 vs. 9M 2024(1)

	Unit	9M '25	9M '24	Var. vs. 9M '24	Var. LfL vs. 9M '24
Accommodation rental income	€'000	6,562	4,771	+38%	+11%
Other rental income	€'000	1,078	1,032	+4%	+3%
Total income	**€'000**	**7,640**	**5,803**	+32%	**+9%**
EBITDA	**€'000**	**5,268**	**3,846**	**+37%**	
% EBITDA margin	*%*	*69%*	*66%*	+3pp	
Refurbishment capex	€'000	21,742	7,604	+186%	
LTV (over gross debt)	%	35%	36%	(1.0pp)	
LTV (over net debt)	%	34%	33%	+1pp	

Comment

- **Income:** LfL accommodation revenue increased by 11% vs. 9M 2024, thanks to improved revenue from operating assets
- **EBITDA:** Operating expenses remained stable, and the efficiency gains in central expenses were offset by the additional management fee expense resulting from capital increases and the portfolio appraisal
- **Indebtedness -** Net LTV of 35%

ALL IRON RE I SOCIMI

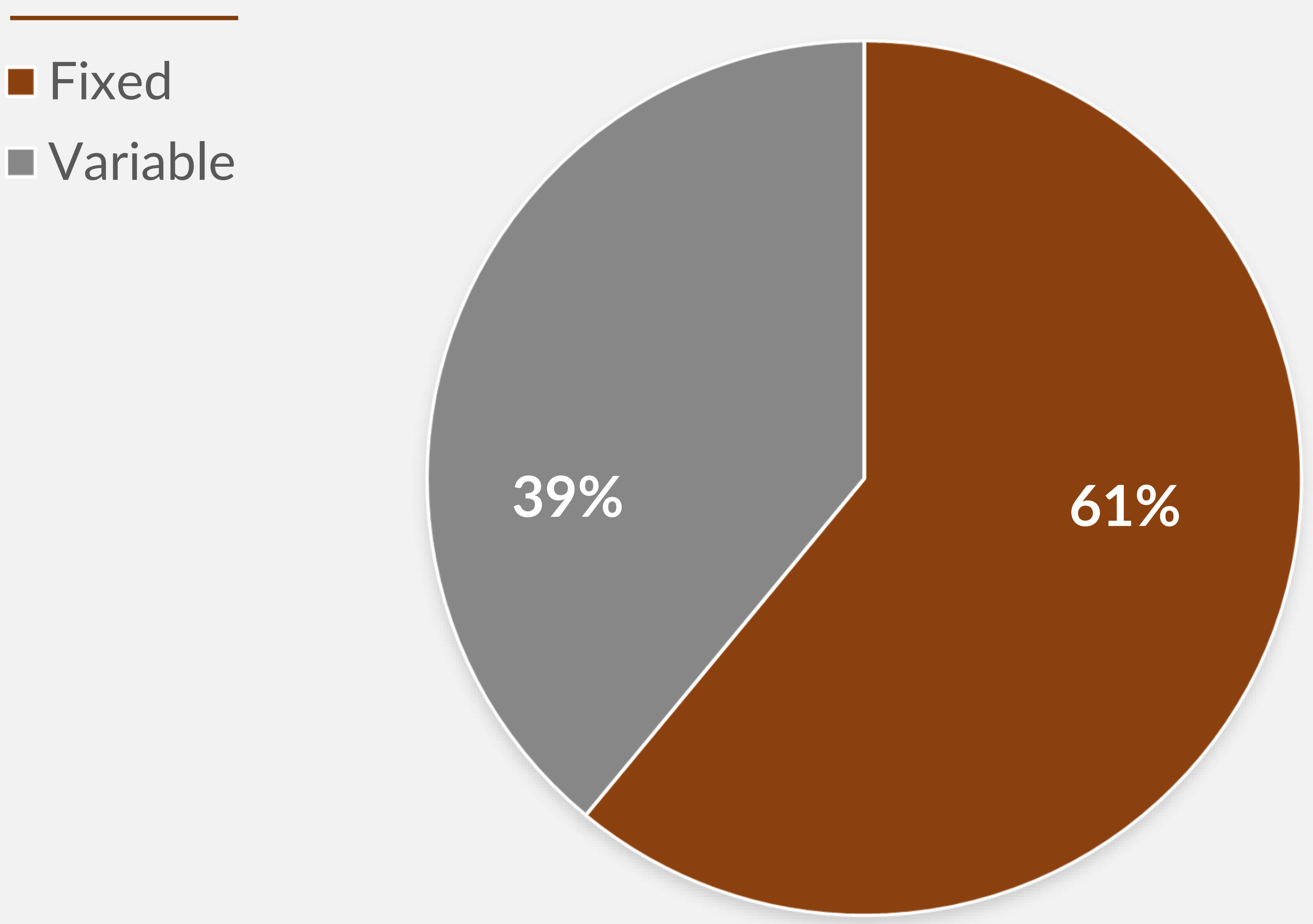
Note: consolidated accounts

Level of indebtedness as of 30th September 2025

Level of indebtedness as of 30th September 2025

Cost of debt

Average cost of debt: **3.0%**(1)



(1) Assuming a 12M Euribor cost of 2.29%

The company recently announced the completion of the divestment of its hostels in San Sebastián and Córdoba, in order to focus the investment on apartments assets

Comment

- All Iron RE I Socimi has recently finalized the divestment of its two hostels, located in San Sebastián and Córdoba, which together comprise a total surface of 2,481 m² and house 51 rooms
- The divestment has been carried out at a +11% premium over the independent valuation of the assets as of June 30, 2025, and represents a capital gain of €1.4 million over the investment
- With this transaction, All Iron RE I Socimi completes the divestment of its two hostels, aiming to focus its efforts on apartments buildings
- Following this transaction, the company has a total portfolio of 17 assets—9 of which are already operational—leading the short- and medium-term apartment segment

Key terms of the transaction

Closing date	**18 December 2025**
Premium with respect to valuation as of June 30, 2025	**+11%**
Capital gain o/ total investment	**€1.4M**

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