

Resultados de 2025 de All Iron RE I Socimi

ALL IRON RE I SOCIMI IMPULSA SU CRECIMIENTO Y ALCANZA UN BENEFICIO NETO DE 44,6 MILLONES DE EUROS EN 2025, 3,7 VECES SUPERIOR AL 2024

- El valor de la cartera de inmuebles alcanza los 363 millones de euros y el valor liquidativo de la acción (NAV/acción) asciende a 16,7€
- La actividad operativa de los activos mantiene su fortaleza, con un crecimiento orgánico de los ingresos del 11%
- All Iron RE I Socimi registró unos ingresos de 9,8 millones de euros en 2024, lo que supone un incremento de un 30%. Asimismo, anuncia un EBITDA de 6,6 millones de euros, un 37% más que en 2024
- El FFO (generación de caja) alcanzó los 5 millones de euros, lo que supone 32 céntimos por acción
- La Socimi continúa el proceso de reordenación de su cartera, tras las desinversiones de los *hostels* y los activos de menor tamaño, y la puesta en carga de los activos en proceso de reposicionamiento, con las recientes aperturas de Sevilla y Málaga
- La compañía anunció la firma de una financiación sindicada por importe de 200 millones de euros para blindar su estructura de capital durante 5 años e impulsar su crecimiento mediante nuevas adquisiciones
- La Socimi propondrá un reparto de dividendo de 20 céntimos de euro por acción para julio de 2026

All Iron RE I Socimi ha publicado hoy en BME Growth los resultados correspondientes al ejercicio 2025, periodo en el que la compañía registró un sólido crecimiento tanto en términos operativos como financieros. La Socimi alcanzó unos ingresos de 9,8 millones de euros, un 30% más que en 2024, gracias a la mejora de la actividad, pese a contar con sólo el 53% de la cartera en operación. El EBITDA creció un 37%, hasta los 6,6 millones de euros, alcanzando un margen sobre ingresos del 67%. El valor de la cartera de inmuebles de All Iron RE I Socimi alcanza los 363 millones de euros.

De esta forma, la compañía refuerza su posición como la mayor cartera institucional cotizada de apartamentos de corta y media estancia, un negocio que está obteniendo fuertes crecimientos y rentabilidades superiores al mercado, y se está beneficiando de un modelo de negocio defensivo que permite satisfacer las necesidades de un amplio abanico de clientes.

Los resultados de All Iron RE I Socimi se han visto impulsados por la mejora de la actividad, registrando fuertes incrementos en tarifas. Los ingresos por rentas de alojamiento crecieron un 35% en 2025 en comparación con el año 2024.

Sólido rendimiento operativo

El negocio operativo mantuvo una evolución muy positiva durante el ejercicio. La ocupación media de los activos fue del 86% en 2025, dos puntos porcentuales más que en 2024.

Los precios también registraron un fuerte repunte gracias a la fuerte demanda, hasta los 129 euros de media, un 8% superior (en términos comparables) al registrado el año pasado. El margen sobre ventas se situó en el 60%.

Crecimiento de ingresos y rentabilidad

En este contexto, los ingresos de la compañía crecieron un 30% hasta los 9,8 millones de euros en 2025. Los ingresos por rentas procedentes del alojamiento se incrementaron un 35%, hasta los 8,4 millones de euros.

El EBITDA alcanzó los 6,6 millones de euros, con un crecimiento del 37% con respecto al año 2024 y un margen sobre ingresos del 67%.

El beneficio neto, incluyendo la revalorización de los activos, se situó en 44,6 millones de euros, un 273% superior al registrado en 2024. El FFO (generación de caja) ascendió a 5,02 millones de euros, representando un importe de 32 céntimos por acción.

El nivel de endeudamiento de la compañía, que mide la proporción de deuda neta respecto al valor de la cartera, se situó en el 31%. El coste medio de la deuda a 31 de diciembre de 2025 era del 3,1%.

La compañía alcanzó en 2025 una rentabilidad desapalancada (sin considerar la deuda) sobre la inversión media de la cartera en operación de aproximadamente el 7,4%. Teniendo en cuenta la deuda, la rentabilidad apalancada de los activos ascendió hasta el 12%.

Evolución y reordenación de la cartera

A 31 de diciembre de 2025, la cartera de All Iron RE I Socimi se valoró en 363 millones de euros, un 32% más que en 2024. En este sentido, el valor liquidativo de la acción (NAV/acción) asciende a 16,7€/acción.

All Iron RE I Socimi continúa avanzando en la puesta en operación de su cartera, con recientes aperturas en Sevilla y Málaga y con nuevas inauguraciones en Valencia, Sevilla y Alicante previstas para los próximos meses de 2026. En el tercer trimestre de 2026, la compañía contará con aproximadamente el 80% de la cartera en operación.

En paralelo, la Socimi continúa con la ejecución de su estrategia de reordenación de activos, centrada en la desinversión de inmuebles no estratégicos y de menor tamaño para concentrar el crecimiento en activos de mayor volumen.

En este sentido, se han completado desinversiones por un importe total de 18,2 millones de euros, generando plusvalías de 2,8 millones sobre la inversión realizada y cerrándose a una prima media del 15% sobre la valoración. La rentabilidad implícita media ha sido de entre el 5% y el 5,5%.

Refuerzo financiero y estrategia de crecimiento

All Iron RE I Socimi anunció recientemente la firma de una financiación sindicada por importe de 200 millones de euros, con el objetivo de reforzar su estructura de capital y respaldar la adquisición de nuevos inmuebles dentro de su estrategia de crecimiento.



La financiación irá destinada a la amortización de la deuda existente, a la reforma de activos actualmente en proceso de construcción, así como a la adquisición de nuevos inmuebles, generando una capacidad de inversión adicional de 100 millones de euros.

La operación, estructurada en un sistema de amortización total a 5 años, no exigirá amortizaciones durante la vida del préstamo, y se ha cerrado a un tipo de interés referenciado al Euríbor a 3 meses más un diferencial de entre el 1,6% y el 1,9%, calculado en función del nivel de endeudamiento.

De cara a impulsar su crecimiento, All Iron RE I Socimi mantiene su foco en activos ubicados en zonas prime de Madrid y Barcelona como focos principales de inversión, donde ya cuenta con otros inmuebles en los barrios de Salamanca, Chamberí y Almagro en Madrid, y en los barrios de Sant Antoni y Poblenou, en Barcelona. En este sentido, la compañía anunció ayer la adquisición de un inmueble en el barrio Chamartín de Madrid, una inversión que representa un peso de aproximadamente el 2% sobre la valoración de la cartera de la compañía a 31 de diciembre de 2025. El activo será reposicionado para albergar 33 apartamentos y contribuirá a la consolidación de la presencia de All Iron RE I Socimi en la ciudad.

Dividendo y perspectivas de futuro

All Iron RE I Socimi propondrá a la Junta General de Accionistas el reparto de un dividendo de 0,20€ por acción, con pago previsto en julio de 2026.

En cuanto a las previsiones de futuro, la compañía continúa avanzando en línea con los objetivos previamente anunciados de cara al año 2028, estimando que la acción alcanzará un valor teórico de unos 19-20€ (NAV/acción).

Asimismo, estima alcanzar unos ingresos de entre 23 y 25 millones de euros y un EBITDA de entre 19 y 21 millones de euros.

La compañía espera un FFO/acción (generación de caja) en el entorno de los 0,9-1,1€/acción para el año 2028, cuando el 100% de la cartera se encuentre en operación y contribuyendo a la generación de rentas.

Las cuentas anuales y la presentación de resultados están disponibles en la página web de BME Growth y en la nueva página web de la compañía.

<http://allironresocimi.es/>

Sobre All Iron RE I Socimi

ALL IRON RE I SOCIMI es la empresa inmobiliaria cotizada de referencia en el sector de los alojamientos de corta y media estancia (serviced apartments) en España. La compañía cuenta con 17 inmuebles en su cartera, valorada en 363 millones de euros, y que supone un total de 900 unidades. La empresa cuenta con inmuebles en las vías céntricas de las principales capitales de España.

Así, All Iron RE I Socimi está presente en Madrid, Barcelona, Bilbao, Sevilla, Málaga, Valencia, Vitoria, Alicante y Pamplona. La compañía sigue centrada en la ejecución de su estrategia de crecimiento para posicionarse como la empresa inmobiliaria líder en el sector. All Iron RE I Socimi aspira a posicionarse como líder en materia de sostenibilidad en el segmento de los apartamentos.



Para más Información:

Viewpoint Communication

Nazaret Rodríguez (+34 628 908 332)

viewpoint@viewpoint.es

press@alliron.com