

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

El día 30 de julio de 2025, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación del periodo de carencia del préstamo con garantía hipotecaria con ABANCA Corporación Bancaria, S.A. sobre el inmueble ubicado la calle San Jacinto, 62, Sevilla, ampliando el periodo en 10 meses.

El día 18 de diciembre de 2024, Dwow Hostelier, S.L. amortizó de manera anticipada el préstamo con garantía hipotecaria con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito del inmueble ubicado en el paseo de Heriz, 38, en San Sebastián con motivo de la desinversión del activo. El saldo vivo del préstamo ascendía a 2.083.689 euros.

El día 18 de diciembre de 2024, Dwow Hostelier, S.L. amortizó de manera anticipada el préstamo con garantía hipotecaria con Abanca del inmueble ubicado en la Calle Santa Marta 9-11, en Córdoba con motivo de la desinversión del activo. El saldo vivo del préstamo ascendía a 1.518.187 euros.

Ejercicio 2024

El día 26 de marzo de 2024, la Sociedad Dominante renovó el préstamo que suscribió con BBVA el 27 de marzo de 2023. El importe del préstamo asciende a 4.600.000 euros, de los cuales la totalidad ya ha sido objeto de disposición y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (3 meses) más un diferencial del 1,50% hasta el vencimiento del mismo. Este préstamo se repagó íntegramente antes de su vencimiento el 30 de septiembre de 2024.

El día 28 de junio de 2024, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación de un préstamo con garantía hipotecaria, con Banco Santander, S.A., sobre el inmueble ubicado la calle Avenida del Oeste número 48, Valencia, destinado a financiar la adquisición y posterior reconversión del referido inmueble, que fue adquirido con fecha 5 de septiembre de 2019. El importe del préstamo renovado con Banco Santander, S.A. asciende a 17.500.000 euros, de los cuales 12.500.000 euros ya han sido objeto de disposición. Mediante esta novación, el periodo de carencia ha quedado ampliado hasta el 3 de septiembre de 2026, con un plazo de 27 meses desde la firma del nuevo contrato, y se ha pospuesto el inicio del periodo de amortización. El plazo de duración del préstamo es de 87 meses desde la fecha de novación del contrato, venciendo el 3 de septiembre de 2031. El tipo de interés del préstamo es del 2,45% fijo.

El día 19 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante suscribió con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sendos préstamos con garantía hipotecaria de los inmuebles ubicados en calle Alcántara 25, en Madrid y la calle José Abascal 8, en Madrid, con igualdad de rango, destinados a financiar la rehabilitación de inmuebles de la Sociedad. El importe del préstamo concedido por Kutxabank, S.A. asciende a 5.250.000 euros, y el importe del préstamo concedido por Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito asciende a 5.250.000 euros. El plazo de duración de los préstamos es de 36 meses, venciendo en septiembre de 2027. El tipo de interés de los préstamos es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,75%. A fecha de cierre del ejercicio 2024 se encuentran dispuestos 510.500 euros del préstamo suscrito con Caja Laboral y 500.000 euros del préstamo suscrito con Kutxabank.

El día 20 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante suscribió con el Banco Santander, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en la Avenida del Oeste 48, en Valencia, destinado a financiar el reposicionamiento del referido inmueble. El importe del préstamo asciende a 5.250.000 euros. El plazo de duración del préstamo venciendo en

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

septiembre de 2031. El tipo de interés del préstamo es del 2,45% fijo.

El día 27 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante suscribió con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. dos préstamos con garantía hipotecaria. El importe del primer préstamo asciende a 5.810.000 euros y cuenta con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Gerona 2, en Alicante, destinado a financiar la inversión en el referido inmueble. El importe del segundo préstamo asciende a 5.250.000 euros y cuenta con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la calle Gerona 2, en Alicante, y el inmueble ubicado en la calle Beatas, 47, en Malaga, y será destinado a financiar la rehabilitación de varios inmuebles de la Sociedad. El plazo de duración del primer préstamo es de 156 meses, venciendo en septiembre de 2037 y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,50%. El plazo de duración del segundo préstamo es de 36 meses, venciendo en septiembre de 2027 y el tipo de interés del préstamo es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,50%.

Los préstamos hipotecarios relativos al aparthotel Gasteiz y al Edificio de Valencia, requieren cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato.

El detalle de vencimientos del nominal de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, sin considerar los gastos de formalización de deudas, saldos de tarjetas de crédito ni intereses, es como sigue:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	3.713.538
2026	6.532.954	5.859.283
2027	18.554.477	12.901.238
2028	9.111.827	6.790.757
2029	13.547.957	11.015.810
2030	8.753.468	-
Más de 5 años	69.121.685	51.840.693
	125.622.368	92.121.319

9.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	144.385	183.380
Total	144.385	183.380
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros	-	1.348
Total	-	1.348

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del local de la planta baja del aparthotel de Vitoria, fianzas de un local arrendado correspondiente al edificio de Málaga Granada 76, fianzas de varios arrendatarios del edificio de Valencia y fianzas de dos locales arrendados correspondientes al edificio de Málaga Plaza del Siglo.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****9.3 Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe es como sigue:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores y otros acreedores	7.362.178	6.083.777
TOTAL	7.362.178	6.083.777

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios activos.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	362	362
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IS	5.113	5.113
IVA	1.145.511	408.308
Retenciones	7.104	7.104
Total	1.158.090	420.887
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IS	(389.724)	(197.105)
IVA	(22.008)	(39.916)
Retenciones	(7.958)	(41.436)
Seguridad Social	(15.197)	(23.877)
Total	(434.888)	(302.334)
Neto	723.202	118.553

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de All Iron RE I Socimi, S.A., así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y la sociedad del Grupo, Dwow se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	31/12/2025					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	44.970.610	-	-	(899.226)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(389.794)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			44.580.816			(899.226)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(36.666.230)	(36.666.230)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			7.914.586			(899.226)
Base Imponible Régimen SOCIMI			6.386.246			(899.226)
Base Imponible Régimen General			1.528.340			-

(Euros)	31/12/2024					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	12.171.260	-	-	758.645
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(205.176)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			11.966.084			758.645
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(7.544.817)	(7.544.817)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			4.421.267			758.645
Base Imponible Régimen SOCIMI			2.230.808			758.645
Base Imponible Régimen General			2.190.459			-

Dentro de las diferencias temporarias de la cuenta de resultados consolidada se incluyen principalmente los ajustes por la aplicación del método de valor razonable de la NIC 40.

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 es 0%, excepto para All Iron Hungary, sociedad a la cual se aplica un tipo impositivo del 9% acorde con la normativa húngara.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	(389.794)	-	(205.176)	-
Variación de impuestos diferidos	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-
TOTAL	(389.794)	-	(205.176)	-

10.2 Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado	Combinación de negocios	
Ejercicio 2025					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362
Ejercicio 2024					
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	362	-	-	-	362
TOTAL	362	-	-	-	362

El montante de las bases imponibles negativas no es significativo a 31 de diciembre de 2025.

10.3 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.	-	601	150.722	151.323

Tal y como se expone en la nota 1.1 de la presente memoria All Iron Re I Socimi se acogió al régimen de Socimi con fecha efecto desde el 1 de enero de 2018, mientras que Dwow Hostelier se acogió a este régimen con fecha efecto a partir del 1 de enero de 2019.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

A 31 de diciembre de 2025 All Iron Re I Socimi no dispone de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de Socimi.

A 31 de diciembre de 2025 Dwow Hostelier posee las siguientes reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2017.

b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
All Iron RE I Socimi, S.A.	-	403.461	-	403.461
<i>tipo 0%</i>	-	403.461	-	403.461
<i>tipo 15%</i>	-	-	-	-
<i>tipo 19%</i>	-	-	-	-
<i>tipo general</i>	-	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.	-	93.394	-	93.394
<i>tipo 0%</i>	-	93.995	-	93.995
<i>tipo 15%</i>	-	-	-	-
<i>tipo 19%</i>	-	-	-	-
<i>tipo general</i>	-	-	-	-

Las reservas de All Iron RE I Socimi procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2018 por importe de 2.193 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2022 por importe de 15.870 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2023 por importe de 135.888 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2024 por importe de 249.510 euros.

Las reservas de Dwow Hostelier procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen de Socimi corresponden a lo siguiente:

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2019 por importe de 25.576 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2020 por importe de 5.237 euros.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2021 por importe de 3.325 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2022 por importe de 3.451 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2023 por importe de 23.363 euros.
- Reservas con cargo a resultado al resultado del ejercicio de 2024 por importe de 32.442 euros.

c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Dividendos (Euros)			
	Tipo 0%	Tipo 10%	Tipo 15%	Tipo general
All Iron RE I Socimi, S.A.	3.373.142	-	-	-
Dwow Hostelier, S.L.	840.547	-	-	-

La Sociedad Dominante repartió dividendos en el ejercicio 2019 con cargo al resultado de 2018 por importe de 19.740 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio, es decir, el 100% del resultado del edificio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal. La Sociedad aplicó una retención del 19% en el reparto de dichos dividendos.

La sociedad Dwow repartió dividendos en el ejercicio 2020 con cargo al resultado de 2019 por importe 230.181 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2019, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

La sociedad Dwow repartió dividendos en el ejercicio 2021 con cargo al resultado de 2020 por importe 47.136 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2020, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

La sociedad Dwow ha repartido dividendos en el ejercicio 2022 con cargo al resultado de 2021 por importe 29.929 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2021, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

La sociedad Dwow ha aprobado el reparto de dividendos en el ejercicio 2023 con cargo al resultado de 2022 por importe 31.063 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2022, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

La sociedad Dwow ha aprobado el reparto de dividendos en el ejercicio 2024 con

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

cargo al resultado de 2023 por importe 210.264 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2023, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

La sociedad Dwow ha aprobado el reparto de dividendos en el ejercicio 2025 con cargo al resultado de 2024 por importe 291.974 euros. Importe del 90% del resultado del ejercicio 2024, es decir, el 100% del resultado del ejercicio una vez satisfecha la necesidad de cumplir con el 10% de la reserva legal.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de All Iron Re I Socimi acordó el 21 de junio de 2023 un reparto de dividendos con cargo a (i) los beneficios del ejercicio 2022, en 142.828 euros, y (ii) las reservas disponibles de la misma Sociedad, procedentes de prima de emisión, en la cantidad de 121.568 euros.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de All Iron RE I Socimi acordó el 25 de junio de 2024 un reparto de dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2023 por importe de 843.417 euros.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de All Iron Re I Socimi, en su reunión celebrada el pasado 25 de junio de 2025, acordó un reparto de dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2024, en la cantidad de 2.245.589 euros.

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

Con el reparto del dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018, se retuvo la correspondiente retención equivalente al 19% del importe total del dividendo repartido.

- e) *Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

El acuerdo de distribución del dividendo repartido por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2019 con cargo a resultados del ejercicio 2018 se aprobó en la junta general de accionistas celebrada el 27 de junio de 2019.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido por Dwow en el ejercicio 2020 con cargo a resultados del ejercicio 2019 se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2020.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido por Dwow en el ejercicio 2021 con cargo a resultados del ejercicio 2020 se aprobó por parte del socio único el 31 de mayo de 2021.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2022 con cargo al resultado de 2021 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2022.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2023 con cargo al resultado de 2022 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2023.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2024 con cargo al resultado de 2023 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2024.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2025 con cargo al resultado de 2024 de Dwow se aprobó por parte del socio único el 30 de junio de 2025.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2023 con cargo al resultado de 2022 y prima de emisión de All Iron Re I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 21 de junio de 2023.

El acuerdo de distribución del dividendo repartido en el ejercicio de 2024 con cargo al resultado de 2023 All Iron Re I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 25 de junio de 2024.

El acuerdo de distribución del dividendo a repartir en el ejercicio de 2025 con cargo al resultado de 2024 de All Iron Re I Socimi se aprobó por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas el 17 de junio de 2025.

f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.*

Fecha adquisición	Fecha incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección
28/11/2018	28/11/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria
05/11/2019	05/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Valencia	Avenida del Oeste 48, Valencia
11/11/2019	11/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao
17/02/2020	17/02/2020	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apart. Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao
28/02/2019	28/02/2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Koisi Hotel*	Paseo Heriz 38, San Sebastián
21/11/2019	21/11/2019	Activo propiedad de Dwow Hostelier, S.L.	Edificio Córdoba*	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba
29/03/2021	29/03/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla	Calle Albareda 18, Sevilla
21/04/2021	21/04/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao
29/06/2021	29/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Pamplona	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona
08/07/2021	08/07/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Alicante	C/ Gerona 2, Alicante
03/06/2021	03/06/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona
12/08/2021	12/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid José Abascal	Calle José Abascal 8, Madrid
27/08/2021	27/08/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga
08/11/2021	08/11/2021	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Plaza del Siglo	Plaza del Siglo 3, Málaga
10/06/2022	10/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Sevilla Triana	Calle San Jacinto, 62 (barrio de Triana), Sevilla
29/06/2022	29/06/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Málaga Beatas	Calle Beatas 47, Málaga
07/10/2022	07/10/2022	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Madrid Alcántara	Calle Alcántara 25, Madrid
28/02/2025	28/02/2025	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio Barcelona Sancho de Ávila	Sancho de Ávila 32, Barcelona

(*) Activos vendidos en el ejercicio de 2025

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

Sociedad	Fecha adquisición	Ejercicio acogimiento régimen Socimi
Dwow Hostelier, S.L.U.	28/02/2019	01/01/2019

- h) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

Todos los activos indicados en los apartados “f” y “g” computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley, exceptuando el activo situado en la calle Almagro de Madrid.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.*

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

11. INGRESOS Y GASTOS**11.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo por importe de 9.832.863 euros (7.586.867 euros en 2024).

La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Nacional	9.832.863	7.586.867
Hungría	-	-
TOTAL	9.832.863	7.586.867

11.2 Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos y salarios	309.248	293.501
Seguridad Social a cargo de la empresa	108.337	202.414
Seguros de empleados	3.379	-
TOTAL	420.964	495.915

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2025					
Directores de departamento	-	1	1	1	-
Resto de empleados	2	4	6	7	-
TOTAL	2	5	7	8	-
EJERCICIO 2024					
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	5	5	10	10	-
TOTAL	6	5	11	11	-

11.3 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamientos y cánones	5.746	28.272
Reparaciones y conservación	99.883	41.632
Servicios de profesionales independientes	317.545	386.042
Primas de seguros	57.044	67.352
Servicios bancarios y similares	(4.408)	(7.896)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	44.497	23.846
Suministros	3.586	6.664
Otros servicios	2.128.404	1.406.705
TOTAL	2.652.297	1.952.617

11.4 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	3.587.555	3.208.200
Incorporación de gastos financieros a las inversiones inmobiliarias	(1.673.342)	(1.923.358)
Otros gastos financieros	(85)	-
TOTAL	1.914.128	1.284.842

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****12.1 Entidades vinculadas**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
All Iron RE Gestión, S.L.	Sociedad gestora
Líbere Hospitality, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Heriz, S.L.	Otras partes vinculadas
AI Rentals Gasteiz 45, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Bilbao, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Madrid, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Barcelona, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Andalucía, S.L.	Otras partes vinculadas
Líbere Pamplona, S.L.	Otras partes vinculadas
QERQUS Senda Berria, S.L.	Otras partes vinculadas

12.2 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos		Gastos		Neto	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contrato de operación de activos	8.394.490	6.209.182	-	-	8.394.490	6.209.182
Contrato de gestión	-	-	-	(594.991)	-	(594.991)
Contrato de construcción	-	-	-	(19.715)	-	(19.715)
Otras transacciones	7.193	-	(1.478)	(3.241)	5.714	(3.241)
TOTAL	8.401.683	6.209.182	-	(617.947)	8.400.204	5.591.235

El detalle de los saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	31/12/2025	31/12/2024
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.302.156	1.811.233
Acreedores varios	-	-
Neto	1.302.156	1.811.233

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

12.2 Administradores y alta dirección

El Grupo considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad matriz, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad matriz no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó modificar el órgano de administración de All Iron RE I Socimi, S.A., que pasó de ser tres Administradores Solidarios a un Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. está formado por 5 personas jurídicas (4 hombres y 1 mujer) y 5 personas físicas (5 hombres y 0 mujeres). Al 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A. estaba formado por 4 personas jurídicas y 5 personas físicas (5 hombres y 0 mujeres).

En el ejercicio 2025 se han devengado remuneraciones a los Consejeros por dietas de asistencia a reuniones por valor de 121.500 euros. En el ejercicio 2024 se devengaron remuneraciones a los Consejeros por asistencia a reuniones por valor de 70.500 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre 2024 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil para sus Administradores y directivos (D&O) que garantiza la cobertura de los mismos en el ejercicio de sus funciones. El importe de la prima satisfecha durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 19.644 euros (12.044 euros en el ejercicio 2024).

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), a continuación, se indican las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad comunicadas por los administradores de la misma:

Jon Uriarte Uranga es parte vinculada a las sociedades de Líbere Hospitality, S.L., Al Rentals Heriz, S.L., Al Rentals Gasteiz 45, S.L., Líbere Bilbao, S.L., Líbere Madrid, S.L., Líbere Barcelona, S.L., Líbere Andalucía, S.L. y Líbere Pamplona, S.L. sociedades a las que se han arrendado activos.

Adicionalmente Jon Uriarte es parte vinculada a QERQUS Senda Berria, S.L. sociedad con la cual se realizaron trabajos de construcción en los activos durante el ejercicio 2024.

Asimismo, ALL IRON RE GESTIÓN, S.L. tiene la consideración de parte vinculada respecto de Jon Uriarte Uranga.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****13. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO**

El Grupo gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a sus Accionistas.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo, vienen determinadas, fundamentalmente, por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 2,8 millones de euros (15,1 millones de euros de fondo de maniobra positivo en 2024), con una tesorería de 13,2 millones de euros (22,4 millones en 2024). Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2025 aproximadamente un 58% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (75% a 31 de diciembre de 2024). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

14. OTRA INFORMACIÓN**14.1 Honorarios de auditoría**

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas principal del Grupo u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Servicios de auditoría	54.801	54.214
Otros trabajos de revisión y verificación contable	13.410	12.610
TOTAL	68.211	66.824

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****14.2 Información sobre medioambiente**

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. Adicionalmente, los administradores del Grupo estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

14.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

	31/12/2025	31/12/2024
Periodo medio de pago a proveedores (días)	39	32
Ratio de operaciones pagadas (días)	31	29
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	25	38
Total pagos realizados	32.951.708	11.738.181
Total pagos pendientes	7.362.178	6.083.777
<i>Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	32.434.571	11.386.036
<i>Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados</i>	98%	97%
<i>Nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad</i>	876	775
<i>Porcentaje sobre el total de las facturas</i>	91%	92%

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El día 30 de enero de 2026, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación del periodo de carencia de sendos préstamos con garantía hipotecaria con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sobre el inmueble ubicado la calle Alcántara 25, Madrid, ampliando el periodo en 6 meses.

Con fecha 25 de febrero de 2026, la Sociedad formalizó la desinversión de su activo ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz de Bilbao. El inmueble, que cuenta con una superficie construida de 693 metros cuadrados, alberga 9 apartamentos y un local comercial. La operación ha supuesto una plusvalía de 441.165 euros sobre el valor del activo según las cuentas anuales individuales, realizándose con una prima del 2% respecto a la valoración independiente de junio de 2025 y reportando una rentabilidad anual superior al 12%.

Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad alcanzó un acuerdo para la desinversión de su activo ubicado en la calle Beatas número 47 de Málaga. Esta operación, sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva en los próximos meses, supone una plusvalía de 995.105 euros sobre el valor contable individual, lo que representa una prima del 33% respecto a la valoración independiente de junio de 2025 y una rentabilidad anual superior al 7%. Cabe destacar que dicho activo no contaba con financiación asociada.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Evolución de los negocios y situación del Grupo

La sociedad All Iron RE I Socimi cuenta con un capital social de 156 millones de euros a 31 de diciembre de 2025 (147 millones de euros a 31 de diciembre de 2024), tras la realización de una ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 2025 por valor de aproximadamente 10,7 millones de euros, de los cuales aproximadamente 8,3 millones de euros son contabilizados como capital social y aproximadamente 2,4 millones de euros son contabilizados como prima de emisión. El accionariado de All Iron RE I Socimi no cuenta con un accionista que cuente con el control de la compañía.

En el ejercicio 2025, All Iron RE I Socimi ha obtenido un resultado neto de 44,6 millones de euros (12,0 millones a 31 de diciembre de 2024) debido a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios. Durante el ejercicio de 2025 se llevó a cabo la desinversión de los dos hostels propiedad del Grupo, ubicados en San Sebastián y Córdoba, los cuales se unen a la venta del edificio de la calle Matilde Landa 22 de Madrid, culminada en 2023. Asimismo, destacar que desde finales del año 2024 ha entrado en explotación 1 activo: el edificio de apartamentos ubicado en la calle Ledesma de Bilbao. Este activo se une a los 9 activos que ya se encontraban en explotación (el activo de la avenida Gasteiz 45 de Vitoria, la entreplanta ubicada en la calle Alameda Recalde 1 de Bilbao, el edificio ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz 6 de Bilbao, el edificio situado en la calle Granada 76 de Málaga, el edificio de apartamentos Pamplona Yamaguchi, el edificio de apartamentos ubicado en la calle San Antoni de Barcelona, el edificio de apartamentos ubicado en la calle José Abascal de Madrid, el Kois Hostel ubicado en Donostia- San Sebastián y el Hostel de Córdoba). Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, All Iron RE I Socimi cerró la adquisición de un activo en Barcelona, el cual se encuentra en operación. El resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

A 31 de diciembre de 2025 la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía se sitúa en un valor de mercado (GAV) de 363 millones de euros (275 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). Esto supone un incremento de 88 millones de euros fruto, principalmente, de las nuevas adquisiciones de inmuebles, así como de las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo:

- Avenida Gasteiz, Vitoria: Aparthotel de 120 apartamentos cuya explotación se inició el 23 de diciembre de 2020. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 34,8 millones de euros (28,9 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Avenida del Oeste, Valencia: Edificio de oficinas cuya compra se formalizó en septiembre de 2019. Tras la obtención de la licencia de construcción de este activo se han comenzado las obras de remodelación del mismo con el objetivo de convertirlo en un complejo de apartahoteles. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 60,7 millones de euros (42,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Alameda de Recalde, Bilbao: Entreplanta completa frente al museo Guggenheim de Bilbao adquirida mediante la compra de dos fincas, la primera en noviembre de 2019 y la segunda en febrero de 2020. Su explotación se inició en abril de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 3,8 millones de euros (3,7 millones a 31 de diciembre de 2024).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- Calle Vitoria-Gasteiz, Bilbao: Edificio compuesto por 9 apartamentos turísticos cuya explotación se inició en junio de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 2,3 millones de euros (2,3 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle Albareda, Sevilla: Edificio de 3.758 metros cuadrados situado en Sevilla que fue adquirido en marzo de 2021, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble se encontraba arrendado hasta abril de 2023, momento en el cual se rescindió el contrato y se dio comienzo al proceso de rehabilitación del activo. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 21,9 millones de euros (15,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle Ledesma, Bilbao: Edificio de 2.000 metros cuadrados situado en Bilbao que fue adquirido en abril de 2021. Su explotación se inició en mayo de 2024. El inmueble ha sido arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de mercado de este inmueble a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 15,0 millones de euros (14,6 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Ronda San Antoni, Barcelona: Edificio de 2.770 metros cuadrados situado en Barcelona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble ha culminado la fase de construcción durante el ejercicio de 2023 y entró en operación en agosto del mismo ejercicio. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 25,3 millones de euros (24,1 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Parque Yamaguchi, Pamplona: Edificio de 1.498 metros cuadrados situado en Pamplona que fue adquirido en junio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y desde entonces se encuentra arrendado a Líbere Hospitality para la operación del inmueble bajo la marca Líbere. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 10,0 millones de euros (10,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle Gerona, Alicante: Edificio de 3.650 metros cuadrados situado en Alicante que fue adquirido julio de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. En el ejercicio de 2024 se obtuvo la licencia de construcción y se comenzó el proceso de rehabilitación del activo. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 18,7 millones de euros (12,4 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle José Abascal, Madrid: Edificio de 3.894 metros cuadrados situado en Madrid que fue adquirido año agosto de 2021, con el objetivo de convertirlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble finalizó su fase de construcción y ha entrado en operación en octubre de 2023. El inmueble se encuentra arrendado a Líbere Hospitality. Destacar que el edificio adicionalmente cuenta con dos locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 30,0 millones de euros (28,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Calle Granada, Málaga: Edificio de 1.313 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año agosto de 2021. El inmueble ha sido arrendado a Líbere

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Hospitality para la operación del mismo. Adicionalmente cuenta con tres locales comerciales que se encuentran arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 11,2 millones de euros (9,6 millones a 31 de diciembre de 2024).

- Plaza del Siglo, Málaga: Edificio de 2.159 metros cuadrados situado en Málaga que ha sido adquirido en el año noviembre de 2021, con el objetivo de adaptarlo en un alojamiento de apartamentos turísticos. El inmueble cuenta con dos locales comerciales arrendados. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 15,6 millones de euros (11,8 millones a 31 de diciembre de 2024).
- San Jacinto, Sevilla: Inmueble con una superficie de 2.594 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, 2 plantas adicionales y cubierta transitable. En el ejercicio de 2024 se ha comenzado la obra de remodelación del activo. El proyecto contempla 55 apartamentos turísticos para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 10,4 millones de euros (6,0 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Almagro, Madrid: El día 10 de junio de 2022, la Sociedad formalizó la adquisición del inmueble situado en calle Almagro, 28, Madrid, por un importe de 2,3 millones de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 998 metros cuadrados.
- Beatas, Málaga: Solar que cuenta con una fachada con Protección Arquitectónica, y que sólo conserva elementos estructurales verticales en estado semi-ruinoso. El inmueble contará con una superficie de 1.450 metros cuadrados tras las obras de acondicionamiento previstas, que quedarán distribuidos en sótano, planta baja, 2 plantas y ático. El valor de este solar a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 2,9 millones de euros (3,5 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Alcántara, Madrid: Inmueble no protegido que cuenta con una superficie total de alrededor de 12.000 m², distribuidos en dos plantas bajo rasante, una planta baja, cuatro plantas intermedias y azotea. El proyecto de la Sociedad para el inmueble prevé la construcción de un complejo que albergará en torno a 90 serviced apartments para su arrendamiento y explotación en formato de corta y media estancia. Adicionalmente, se proyectan alrededor de 64 plazas de aparcamiento, así como la construcción de una piscina en cubierta. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 50 millones de euros (43 millones a 31 de diciembre de 2024).
- Paseo Heriz, Donostia-San Sebastián: Albergue turístico adquirido en febrero de 2019. El inmueble se encuentra en Donostia-San Sebastián, se explota bajo la marca "Koisí" y dispone de una capacidad para 124 camas. El inmueble fue desinvertido el 18 de diciembre de 2025 (el valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se situaba en 6,1 millones de euros).
- Calle Santa Marta, Córdoba: Inmueble de más de 1.000 metros cuadrados situado en Córdoba adquirido en noviembre de 2019, con el objetivo de rehabilitarlo y convertirlo en un albergue. En el ejercicio de 2022 se finalizó la remodelación y desde entonces se encuentra arrendado a Líbere Hospitality, la cual lo opera bajo la marca comercial Líbere. El inmueble fue desinvertido el 18 de diciembre de 2025 (el valor de este edificio a 31 de diciembre de 2024 se situaba en 5,3 millones de euros).

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- Calle Sancho de Ávila, Barcelona: Inmueble ubicado en el barrio 22@ de Barcelona. Inmueble con 97 apartamentos de corta y media estancia, en una superficie de más de 8.000m². Adquirido en febrero de 2025 ya en fase de explotación y sin necesidad de reposicionamiento, se encuentra arrendado a Líbere Hospitality. El valor de este edificio a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 47,2 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2025, el ratio de endeudamiento financiero neto de tesorería y activos equivalentes sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 30% (28% al 31 de diciembre de 2024), por debajo del límite establecido en la Estrategia de gestión de inversiones y activos de All Iron RE I Socimi del 65%.

El principal objetivo de All Iron RE I Socimi para los próximos meses consiste en continuar con los procesos de rehabilitación de los inmuebles en fase desarrollo y continuar con su fase de expansión mediante la adquisición de varios inmuebles, así como el análisis de potenciales adquisiciones para complementar la cartera existente.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Compañía

Los factores de riesgo que pueden afectar a la Compañía, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Compañía proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Compañía gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 2,8 millones de euros (15,1 millones de euros de fondo de maniobra positivo en 2024), con una tesorería de 13,2 millones de euros (22,4 millones en 2024). Siendo esto así, se considera que la Compañía dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- Riesgo de mercado: la Compañía está expuesta al de riesgo de mercado inmobiliario por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Asimismo, algunos de los contratos de arrendamiento de la Compañía contemplan una porción de renta variable la cual depende de la evolución del negocio hotelero que se desarrolla en los inmuebles. En este sentido, la Compañía también tiene cierta exposición al riesgo de mercado del alojamiento por posibles reducciones en los beneficios obtenidos en la explotación de los inmuebles renegociaciones. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Compañía y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.
- Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2025 aproximadamente un 58% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (75% a 31 de diciembre de 2024). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad posee 4.230 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 45.211 euros (11.953 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 121.969 euros a 31 de diciembre de 2024). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2025 ha supuesto un impacto positivo en reservas de 33.115 euros (14.909 euros negativos en el ejercicio de 2024).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman la Compañía ascendió a 39 días (32 días al 31 de diciembre de 2024).

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la Compañía no ha realizado ninguna operación de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. No obstante, el Grupo tiene vigente un instrumento de cobertura de tipo de interés en relación al préstamo suscrito en 2023 para la adquisición y reforma del inmueble ubicado en la calle Alcántara de Madrid.

Hechos posteriores

El día 30 de enero de 2026, la Sociedad Dominante escrituró la novación por modificación del periodo de carencia de sendos préstamos con garantía hipotecaria con Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito y Kutxabank, S.A. sobre el inmueble ubicado la calle Alcántara 25, Madrid, ampliando el periodo en 6 meses.

Con fecha 25 de febrero de 2026, la Sociedad formalizó la desinversión de su activo ubicado en la calle Vitoria-Gasteiz de Bilbao. El inmueble, que cuenta con una superficie construida de 693 metros cuadrados, alberga 9 apartamentos y un local comercial. La operación ha supuesto una plusvalía de 441.165 euros sobre el valor del activo según las cuentas anuales individuales, realizándose con una prima del 2% respecto a la valoración independiente de junio de 2025 y reportando una rentabilidad anual superior al 12%.

Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad alcanzó un acuerdo para la desinversión de su activo ubicado en la calle Beatas número 47 de Málaga. Esta operación, sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva en los próximos meses, supone una plusvalía de 995.105 euros sobre el valor contable individual, lo que representa una prima del 33% respecto a la valoración independiente de junio de 2025 y una rentabilidad anual superior al 7%. Cabe destacar que dicho activo no contaba con financiación asociada.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

All Iron RE I Socimi es miembro EPRA (European Public Real Estate Association) desde el año 2023. Se trata de una asociación que representa a las empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa.

Se adjunta a este informe de gestión un anexo que incluye las métricas financieras EPRA correspondientes al ejercicio 2025. El objetivo de la publicación de estas métricas es aportar una referencia financiera comparable al de otras empresas inmobiliarias en Europa.

All Iron RE I Socimi is an EPRA member (European Public Real Estate Association) since 2023. EPRA is an association that represents publicly traded Real Estate Companies.

Attached to this management report is an annex that includes the EPRA financial metrics corresponding to the year 2025. The purpose of publishing these metrics is to provide a financial reference comparable to that of other Real Estate companies in Europe.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

APPENDIX

EPRA FINANCIAL METRICS

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

EPRA ratios have been calculated according to the latest edition of the EPRA “Best Practices and Recommendations Guidelines”, last updated on February 2022 ([link](#)).

Key performance indicators described in the Best Practices Recommendations Guidelines developed by EPRA are as follows:

Indicator	Definition	2025 Thousand €; %	2025 €/share	2024 Thousand €; %	2024 €/share	Var. vs. 2024
EPRA Earnings	<i>Earnings from operational activities.</i>	4.878	0,31	3.561	0,24	+37%
EPRA Earnings company adjusted	<i>Earnings from operational activities, applying company specific adjustments.</i>	4.835	0,31	3.595	0,24	+34%
EPRA NRV	<i>Net Reinstatement Value, assumes that entities never sell assets and aims to represent the value required to rebuild the entity.</i>	267.334	17,2	214.111	14,5	+25%
EPRA NTA	<i>Net Tangible Assets, assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax.</i>	259.383	16,7	206.666	14,0	+26%
EPRA NDV	<i>Net Disposal Value, represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax.</i>	261.602	16,8	209.436	14,2	+25%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	<i>Annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers' costs.</i>	5,1%	-	5,0%	-	+0,1pp

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

EPRA “Topped-up” NIY	<i>This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents).</i>	5,1%	-	5,1%	-	+0,0pp
EPRA Vacancy Rate	<i>Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.</i>	0,3%	-	0,3%	-	+0,0pp
EPRA Cost Ratio	<i>Administrative & operating costs (including direct vacancy costs) divided by gross rental income.</i>	46,0%	-	42,6%	-	+3,4pp
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	<i>Administrative & operating costs (excluding direct vacancy costs) divided by gross rental income.</i>	45,4%	-	42,2%	-	+3,2pp
EPRA LTV	<i>Debt divided by market value of the property.</i>	31,8%	-	28,5%	-	+3,3pp

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

EPRA EARNINGS

		2025	2024	Var. vs. 2024
	EPRA Earnings	Thousand €	Thousand €	Thousand €
	Earnings per IFRS income statement	44.581	11.966	+273%
	Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:			
(i)	Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	x 39.797	8.632	+361%
(ii)	Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	x 295	- 22	n.a.
(iii)	Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.	x -	-	n.a.
(iv)	Tax on profits or losses on disposals	x - 390	- 205	+90%
(v)	Negative goodwill / goodwill impairment	x -	-	n.a.
(vi)	Changes in fair value of financial instruments and associated close-out	x -	-	n.a.
(vii)	Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture	x -	-	n.a.
(viii)	Deferred tax in respect of EPRA adjustments	x -	-	n.a.
(ix)	Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	x -	-	n.a.
(x)	Non-controlling interests in respect of the above	x -	-	n.a.
	EPRA Earnings	xxx 4.878	3.561	+37%
	Basic number of shares	x 15.553.223	14.721.827	+6%
	EPRA Earnings per Share (EPS)	xxx 0,31	0,24	+30%
	Company specific adjustments:			
(a)	Company specific adjustment - Extraordinary expenses	-43	35	n.a.
	Company specific Adjusted Earnings	yyy 4.835	3.595	+34%
	Company specific Adjusted EPS	yyy 0,31	0,24	+27%

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

EPRA Net Asset Value Ratios

In October 2019, EPRA published an update of its “Best Practices and Recommendations” document in which, at 31 December 2020, the calculation of the EPRA NAV and EPRA NNAV ratios is replaced by three new indicators: EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV.

The EPRA Net Asset Value indicator set makes adjustments to the company’s own funds in accordance with the IFRS financial statements to provide investors with the most relevant information on the fair value of the assets and liabilities of a property investment firm, in different scenarios.

EPRA Net Asset Value methodology

According to the recommendations contained in the EPRA “Best Practices and Recommendations”, the new ratios that replace the previous EPRA NAV and EPRA NNAV indicators calculated with the old methodology are as follows:

EPRA Net Reinstatement Value (NRV):

The objective of the EPRA Net Reinstatement Value measure is to highlight the value of net assets on a long-term basis. Assets and liabilities that are not expected to crystallize in normal circumstances such as the fair value movements on financial derivatives and deferred taxes on property valuation surpluses are therefore excluded. Since the aim of the metric is to also reflect what would be needed to recreate the company through the investment markets based on its current capital and financing structure, related costs such as real estate transfer taxes should be included.

EPRA Net Tangible Assets (NTA):

The underlying assumption behind the EPRA Net Tangible Assets calculation assumes entities buy and sell assets, thereby crystallizing certain levels of deferred tax liability.

EPRA Net Disposal Value (NDV):

Shareholders are interested in understanding the full extent of liabilities and resulting shareholder value if company assets are sold and/or if liabilities are not held until maturity. For this purpose, the EPRA Net Disposal Value provides the reader with a scenario where deferred tax, financial instruments, and certain other adjustments are calculated as to the full extent of their liability, including tax exposure not reflected in the Balance Sheet, net of any resulting tax. This measure should not be viewed as a “liquidation NAV” because, in many cases, fair values do not represent liquidation values.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

EPRA Net Asset Value Metrics	2025 Thousand €			2024 Thousand €			Var. vs. 2024 Thousand €		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	259.383	259.383	259.383	210.663	210.663	210.663	+23%	+23%	+23%
Include / Exclude*:									
i) Hybrid instruments	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Diluted NAV	259.383	259.383	259.383	210.663	210.663	210.663	+23%	+23%	+23%
Include*:									
ii.a) Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
ii.b) Revaluation of IPUC ¹ (if IAS 40 cost option is used)	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
ii.c) Revaluation of other non-current investments ²	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases ³	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
iv) Revaluation of trading properties ⁴	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Diluted NAV at Fair Value	259.383	259.383	259.383	210.663	210.663	210.663	+23%	+23%	+23%
Exclude*:									
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP ⁵	0,0	0,0	n.a.	-0,4	-0,4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
vi) Fair value of financial instruments	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0%	0%	n.a.
vii) Goodwill as a result of deferred tax	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0%	0%
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet	n.a.	0	n.a.	n.a.	0	n.a.	n.a.	0%	n.a.
Include*:									
ix) Fair value of fixed interest rate debt	n.a.	n.a.	2.219	n.a.	n.a.	2.770	n.a.	n.a.	(20%)
x) Revaluation of intangibles to fair value	0	n.a.	n.a.	0	n.a.	n.a.	0%	n.a.	n.a.
xi) Real estate transfer tax ⁶	7.951	0	n.a.	7.446	0	n.a.	+7%	n.a.	n.a.
NAV	267.334	259.383	261.602	218.108	210.662	213.433	+23%	+23%	+23%
Fully diluted number of shares	15.553.223	15.553.223	15.553.223	14.721.827	14.721.827	14.721.827	+6%	+6%	+6%
NAV per share	17,2	16,7	16,8	14,8	14,3	14,5	+16%	+17%	+16%

¹Difference between development property held on the balance sheet at cost and fair value of that development property

²Revaluation of intangibles to be presented under adjustment (x) Revaluation of Intangibles to fair value and not under this line item.

³Difference between finance lease receivables held on the balance sheet at amortised cost and the fair value of those finance lease receivables.

⁴Difference between trading properties held on the balance sheet at cost (IAS 2) and the fair value of those trading properties.

⁵Deferred tax adjustment for NTA should be calculated in line with the guidelines outlined under page 15.

⁶RETT should be adjusted in accordance with the guidelines outlined under page 17.

* "Include" indicates that an asset (whether on or off balance sheet) should be added to the shareholders' equity, whereas a liability should be deducted.

* "Exclude" indicates that an asset (part of the balance sheet) is reversed, whereas a liability (part of the balance sheet) is added back.

(1) The repayments and estimated interest payments cash-flow profile has been considered, throughout the life cycle of the existing loans. The net present value calculation results in c.2.2 million euros.

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****EPRA NIY**

EPRA NIY and 'topped-up' NIY¹	2025	2024	Var. vs. 2024
	<i>Thousand €</i>	<i>Thousand €</i>	<i>Thousand €</i>
Investment property – wholly owned	363.437	270.148	+35%
Investment property – share of JVs/Funds	-	-	-
Trading property (including share of JVs)	-	-	-
Less : developments	231.037	152.171	+52%
Completed property portfolio	132.400	117.977	+12%
Allowance for estimated purchasers' costs	2.325	2.835	(18%)
Gross up completed property portfolio valuation	134.725	120.812	+12%
Annualised cash passing rental income	7.217	6.406	+13%
Property outgoings	337	314	+7%
Annualised net rents	6.880	6.092	+13%
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives^{2,3}	-	91	(100%)
Topped-up net annualised rent	6.880	6.184	+11%
EPRA NIY	5,1%	5,0%	+0,1pp
EPRA "topped-up" NIY⁴	5,1%	5,1%	+0,0pp

¹ Disclosure of EPRA net yield calculations on a segmental basis is encouraged.

² Adjustment for unexpired lease incentives such as rent-free periods, discounted rent periods and step rents. The adjustment includes the annualised cash rent that will apply at the expiry of the lease incentive.

³ Companies should disclose the period over which their rent-frees expire in a footnote (or the weighted average if management's view is that this gives a clearer picture).

⁴ Companies who choose to publish additional yields are encouraged to provide a reconciliation showing the specific adjustments from the EPRA NIY to this company specific yield.

EPRA Vacancy rate

EPRA Vacancy Rate			2025	2024	Var. vs. 2024
			<i>Thousand €</i>	<i>Thousand €</i>	<i>Thousand €</i>
Estimated Rental Value of vacant space	A	x	1.014	842	+20%
Estimated rental value of the whole portfolio	B	x	363.437	270.148	+35%
EPRA Vacancy Rate	A/B	x%	0,28%	0,31%	(0,1pp)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

EPRA Cost ratio

			2025	2024	Var. vs. 2024
			Thousand €	Thousand €	Thousand €
EPRA Cost Ratios					
Include:					
(i)	Administrative/operating expense line per IFRS income statement	x	3.323	2.754	+21%
(ii)	Net service charge costs/fees	x / (x)	-	-	-
(iii)	Management fees less actual/estimated profit element	(x)	-	-	-
(iv)	Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	(x)	-	-	-
(v)	Share of Joint Ventures expenses	x	-	-	-
Exclude (if part of the above):					
(vi)	Investment property depreciation	(x)	-	-	-
(vii)	Ground rent costs	(x)	6	28	(80%)
(viii)	Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced	(x)	-	-	-
	EPRA Costs (including direct vacancy costs)	A xxx	3.317	2.726	+22%
(ix)	Direct vacancy costs	(x)	42	25	+64%
	EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	B xxx	3.275	2.701	+21%
(x)	Gross Rental Income less ground rents – per IFRS	x	7.217	6.406	+13%
	Less : service fee and service charge costs components of Gross Rental				
(xi)	Income (if relevant)	(x)	-	-	-
(xii)	Add : share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)	x	-	-	-
	Gross Rental Income	C xxx	7.217	6.406	+13%
	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	A/C x%	46,0%	42,6%	+3,4pp
	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C x%	45,4%	42,2%	+3,2pp
Additional Recommended EPRA Disclosure					
* Overhead and operating expenses capitalised (incl. share of joint ventures)					
* Companies should clearly explain their policy with regard to overheads capitalised even if they do not disclose the amount of overheads capitalised or disclose a nil amount (see explanation)					

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Anexo EPRA (European Public Real Estate Association)
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****EPRA LTV**

The EPRA LTV's aim is to assess the gearing of the shareholder equity within a real estate company. To achieve that result, the EPRA LTV provides adjustments to IFRS reporting.

	2025 <i>Thousand €</i>	2024 <i>Thousand €</i>	Var. vs. 2024 <i>Thousand €</i>
	Group € M	Group € M	Group € M
	as reported	as reported	as reported
Include:			
Borrowings from Financial Institutions	125.621	98.382	+28%
Commercial paper	-	-	n.a.
Hybrids (including Convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	-	-	n.a.
Bond Loans	-	-	n.a.
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	n.a.
Net Payables	7.797	6.386	+22%
Owner-occupied property (debt)	-	-	n.a.
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	n.a.
Exclude:			
Cash and cash equivalents	-13.217	-22.408	(41%)
Net Debt (a)	120.201	82.359	+46%
Include:			
Owner-occupied property	-	-	n.a.
Investment properties at fair value	363.437	270.148	+35%
Properties held for sale	-	-	n.a.
Properties under development	-	-	n.a.
Intangibles	-	-	n.a.
Net Receivables	3.856	3.210	+20%
Financial assets	10.683	15.851	(33%)
Total Property Value (b)	377.976	289.210	+31%
EPRA LTV (a/b)	31,8%	28,5%	+3,3pp

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo ESG - GRESB REAL ESTATE BENCHMARK

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

APPENDIX

GRESB REAL ESTATE BENCHMARK (ESG)



ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo ESG - GRESB REAL ESTATE BENCHMARK correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

All Iron RE I Socimi ha participado por segundo año consecutivo en 2025 en el ranking de GRESB.

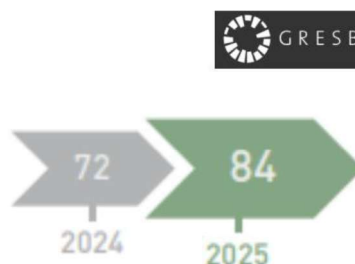
GRESB es una agencia europea con sede en Ámsterdam que proporciona datos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) procesables y transparentes a los mercados financieros. En otras palabras, es un socio global para activos reales sostenibles en industrias climáticamente críticas, ofreciendo soluciones basadas en evaluaciones, perspectivas prácticas y datos granulares a nivel de activos. Recopila, evalúa y compara de forma independiente datos ESG, creando un ranking de referencia para los inversores.

GRESB proporciona una metodología rigurosa y un marco consistente para medir el rendimiento ESG de activos y carteras individuales basándose en datos proporcionados por las propias compañías. Las evaluaciones de rendimiento se basan en lo que los inversores y las industrias en general consideran cuestiones relevantes y están alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el Acuerdo Climático de París y los principales marcos internacionales de información.

Gracias a la membresía de GRESB, los datos se reportan anualmente de forma regular, y son validados por un tercero y evaluados antes de ser utilizados para generar el Índice de Referencia Inmobiliario, en el que All Iron RE I Socimi ha participado por segundo año consecutivo en 2025.

Esta evaluación proporciona a los gestores inmobiliarios valiosos datos ESG, herramientas y oportunidades de interacción con los inversores. En 2025, participaron más de 2.500 empresas inmobiliarias, REIT, fondos y promotoras.

La estrategia en materia de ESG de All Iron RE I Socimi se ve respaldada por GRESB, habiendo obtenido una puntuación global de 84/100 en su segundo año desde su puesta en marcha, en relación a las medidas en materia de ESG implementadas por la compañía en el ejercicio 2024.



All Iron RE I Socimi, firme en su compromiso en materia de ESG, prepara ya la participación en el benchmark de 2026, con respecto al trabajo realizado durante el ejercicio 2025, con el objetivo de continuar mejorando en su puntuación.

Como parte de nuestra estrategia de mejora continua, en 2025 implementamos medidas clave en los tres pilares de la estrategia ESG.

En relación al pilar "Ambiental", la compañía se centró en la eficiencia energética, la reducción de la huella de carbono y las certificaciones de sostenibilidad, en línea con las últimas actualizaciones del Estándar GRESB. Estas medidas incluyen, entre otras, la medición continua de consumos, la validación de datos de consumos reportados por parte de una

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo ESG - GRESB REAL ESTATE BENCHMARK correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

entidad externa certificada en AA 1000 AS y la obtención de certificaciones Breeam, tanto definitiva en Bilbao Ledesma, como provisionales en los activos en construcción.

En cuanto a las medidas “Sociales”, destacan la adición de factores ESG en los objetivos anuales de desempeño del personal o la implementación de nuevas iniciativas de salud y bienestar y de contribución a la Sociedad, como una carrera solidaria o una charla de concienciación sobre el cáncer.

En cuanto a la “Gobernanza”, entre otras cosas, la compañía incrementó el ratio de mujeres en el Consejo de Administración de la Sociedad.

A continuación se facilita un link al informe de sostenibilidad correspondiente al último ejercicio: ([link](#))

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo ESG - GRESB REAL ESTATE BENCHMARK correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

All Iron RE I Socimi participated for the second time in 2025 in the GRESB benchmark.

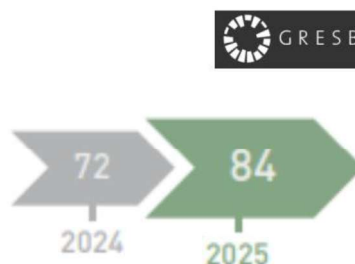
GRESB is a mission-driven and industry-led organization based in Amsterdam that provides actionable and transparent environmental, social, and governance (ESG) data to financial markets, in other words, it is a global partner for sustainable real assets in climate-critical industries, providing assessment-based solutions, actionable insights, and granular asset-level data. It collects, validates, scores, and independently benchmarks ESG data to provide business intelligence, engagement tools, and regulatory reporting solutions for investors, asset managers, and the wider industry.

GRESB provides a rigorous [methodology](#) and [consistent framework](#) to measure the ESG performance of individual assets and portfolios based on self-reported data. Performance assessments are guided by what investors and the wider industries consider to be material issues, and they are aligned with the Sustainable Development Goals, the Paris Climate Agreement and [major international reporting frameworks](#).

Through a GRESB Membership, data is reported to the relevant GRESB Assessment [each year on a regular cycle](#) and are validated by a third party and scored before being used to generate the [Real Estate Benchmark](#), in which All Iron RE I Socimi participated in 2025 for the second consecutive year.

This assessment provides real estate managers with valuable ESG data, tools, and investor engagement opportunities. In 2025, over 2,500 property companies, REITs, funds, and developers.

All Iron RE I Socimi's ESG strategy is supported by GRESB, having achieved an overall score of 84/100 in its second year, based on the ESG measures implemented by the company in 2024.



All Iron RE I Socimi, committed to ESG principles, is already preparing for participation in the 2026 benchmark, reflecting the work carried out during 2025, with the goal of continuously improving its score.

As part of our continuous improvement strategy, in 2025 we implemented key measures across the three pillars of our ESG strategy.

With regard to the Environmental pillar, the Company focused on energy efficiency, carbon footprint reduction, and sustainability certifications, in line with the latest updates to the GRESB Standard. These measures include, among others, the continuous monitoring of consumption, the validation of reported consumption data by an external entity certified under the AA1000AS standard, and the achievement of BREEAM certifications, both a final certification for the Bilbao Ledesma asset and provisional certifications for assets under

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo ESG - GRESB REAL ESTATE BENCHMARK

correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

development.

Regarding Social measures, the Company introduced new health and wellbeing initiatives for employees. Notable examples include the incorporation of ESG factors into annual employee performance objectives, as well as the implementation of new wellbeing and community contribution initiatives, such as a charity run and an awareness talk on cancer.

In terms of Governance, among other actions, the Company increased the proportion of women on the Company's Board of Directors.

Below is a link to the sustainability report for the most recent financial year:
[\(link\)](#)

ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de All Iron RE I Socimi, S.A., con fecha 27 de marzo de 2026, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 de All Iron RE I Socimi, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:

Pedro Luis Uriarte

5BA3EC7A59F5448...

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina
Presidente del Consejo de Administración

Firmado por:

Asier Hernandez Juez

69AA1CB7C382469...

D. Asier Hernandez Juez
Secretario no consejero del Consejo

Firmado por:

[Signature]

10D7940D1DF243F...

D. Ander Michelena Llorente

DocuSigned by:

[Signature]

937D7A9DE7B5444...

D. Jon Uriarte Uranga

DocuSigned by:

Ignacio Diezhandino Díaz de Isla

25E1B8313F1E415...

D. Ignacio Diezhandino Díaz de Isla

Firmado por:

[Signature]

C5B2C44EE2F0436...

ODRE 2005, S.L.
PFR Dña. Silvia Gómez Asensio

Firmado por:

Fernando Martos

EA71E3BBA91E49F...

D. Fernando Miguel Martos Mackow

DocuSigned by:

[Signature]

385C4AEC29534C3...

GLENBROCCK INVESTMENTS, S.L.
PFR D. Jesús Marcos Caño

DocuSigned by:

Pedro Juan Iborra Vidal

13D23GFC9DF44E4...

GASSBONA 2006, S.L.
PFR D. Pedro Juan Iborra Vidal

Firmado por:

Joan Faine

826638D5BE7D45F...

FASO SIGLO VEINTIUNO, S.L.
PFR D. Joan Faine Garriga

Firmado por:

Guillermo Caballero

E3C25D4C9DAD4BD...

MIRLING EUROPE, S.L.
PFR D. Guillermo Caballero España