



De conformidad con lo previsto en el artículo 228 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), y disposiciones concordantes, IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) comunica la siguiente

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

La Sociedad ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2025, adjuntando a la presente comunicación:

- Informe de auditoría, cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de auditoría, cuentas anuales individuales e informe de gestión del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.ibi-lion.es](http://www.ibi-lion.es)).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

En Madrid, a 29 de abril de 2026

D. Rafael Goldfeld  
Secretario consejero del Consejo de Administración



In accordance with the provisions of article 228 of Law 6/2023, of March 17, on the Securities Market and Investment Services, and Circular 3/2020 of the BME Growth trading segment of BME MTF Equity (“**BME Growth**”), and ancillary regulations, IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**”) hereby informs of the following

### **OTHER RELEVANT INFORMATION**

The Company has drafted the annual accounts corresponding to financial year ended on 31 December 2025. The following documentation is attached hereto:

- Auditor’s report, consolidated annual accounts and management report corresponding to financial year ended on 31 December 2025;
- Auditor’s report, individual annual accounts and management report corresponding to financial year ended on 31 December 2025; and
- Report on the Company’s organizational structure and internal control system.

The above documentation is also available on the Company’s website ([www.ibi-lion.es](http://www.ibi-lion.es)).

Pursuant to the provisions of Circular 3/2020 of BME Growth, it is hereby stated that the information provided herein has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors.

In Madrid, 29 April 2026

Mr. Rafael Goldfeld  
Secretary member of the Board of Directors

**IBI LION SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales e Informe de  
Gestión Consolidados  
correspondientes al ejercicio 2025  
junto con el Informe de Auditoría de  
Cuentas Anuales Consolidadas  
emitido por un Auditor  
Independiente

## **IBI LION SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados  
correspondientes al ejercicio 2025 junto con el Informe de  
Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un  
Auditor Independiente**

### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

#### **CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025:**

- Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024
- Cuenta de Resultados Separada Consolidada correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024
- Estado de Resultado Global Consolidado correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024
- Estados de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024
- Memoria Consolidada del ejercicio 2025

#### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025**

**IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un  
Auditor Independiente

## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **IBI LION SOCIMI, S.A.**:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **IBI LION SOCIMI, S.A.** (la Sociedad Dominante) y sus **Sociedades Dependientes**, (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados separada, el estado del resultado global, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras, adoptadas por Unión Europea (NIIF-EU), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultasen de aplicación en España.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

*Valor razonable de las inversiones inmobiliarias*

El epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” del estado de situación financiera consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2025 incluye los valores razonables de los inmuebles propiedad del Grupo, de acuerdo con lo descrito en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

Las notas 3.2, 3.15 y 6.1 de la memoria consolidada describen los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad Dominante se ha basado en valoraciones externas, realizadas por un experto independiente, que incluyen variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor razonable de estos activos al cierre del ejercicio 2025 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad Dominante para la determinación, al cierre del ejercicio, de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias.
- Obtención de los correspondientes informes de tasación elaborados por el experto independiente externo sobre los activos inmobiliarios propiedad del Grupo. A partir de los mismos, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad Dominante para la determinación del valor razonable de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2025.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas por éste y por la dirección de la Sociedad Dominante, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad Dominante en la memoria consolidada, en relación con la valoración de los activos inmobiliarios.

*Otra información: Informe de gestión consolidado*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, podemos concluir que la información contenida en el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025, y que tanto su contenido como su presentación son conformes con la normativa que resulta de aplicación.

*Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-EU y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

César Gordo Flores (ROAC 22.883)

Socio - Auditor de cuentas

29 de abril de 2026



BDO AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/12099

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

**IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>132.339.060</b>	<b>102.789.492</b>
Inmovilizado intangible		29.241	35.689
Inmovilizado material		10.577	9.375
Inversiones inmobiliarias	6	131.278.123	100.112.550
Inversiones financieras a largo plazo	7	1.021.119	2.631.878
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>12.060.374</b>	<b>13.661.142</b>
Existencias		36.418	4.562
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		98.326	464.720
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	65.748	438.261
Activo por impuesto corriente	11	15.577	17.456
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	17.001	9.004
Inversiones financieras a corto plazo	7	179.950	950
Otros activos financieros corto plazo		179.950	950
Periodificaciones a corto plazo		65.531	65.415
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	11.680.149	13.125.494
Tesorería		11.660.149	13.105.494
Otros activos líquidos equivalentes		20.000	20.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>144.399.434</b>	<b>116.450.634</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>9</b>	<b>69.891.927</b>	<b>59.941.969</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>69.891.927</b>	<b>59.486.512</b>
Capital	9.1	63.341.543	54.763.392
Prima de emisión	9.2	3.839.383	3.316.092
Reservas	9.3	6.419.754	4.470.653
Acciones propias	9.4	(64.615)	(95.936)
Resultados de ejercicios anteriores	9.3	(6.217.434)	(4.841.772)
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	5	2.573.296	1.874.083
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>7.1 y 9.5</b>	<b>-</b>	<b>455.457</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>66.649.026</b>	<b>50.554.471</b>
Deudas a largo plazo		66.649.026	50.554.471
Deudas con entidades de crédito largo plazo	10	60.485.422	41.876.326
Otros pasivos financieros largo plazo	10	6.163.604	8.678.145
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>7.858.481</b>	<b>5.954.194</b>
Deudas a corto plazo		4.413.483	1.284.052
Deudas con entidades de crédito corto plazo	10	1.394.718	1.266.934
Otros pasivos financieros	10	3.018.764	17.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.331.480	4.281.016
Acreedores varios	10	3.136.453	4.120.768
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	10	748	7.277
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	194.279	152.971
Periodificaciones a corto plazo		113.519	389.126
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>144.399.434</b>	<b>116.450.634</b>

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
<b>Operaciones continuadas</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	7.731.484	5.789.488
Otros ingresos de explotación	12.2	163.097	136.510
Gastos de personal	12.3	(60.006)	(28.579)
Otros gastos de explotación	12.4	(4.279.895)	(3.073.083)
Amortización de inmovilizado		(9.398)	(2.614)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	3.448.395	1.358.256
Otros resultados		-	(220)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.993.678</b>	<b>4.179.758</b>
Ingresos financieros	12.5	557.029	574.820
Gastos financieros	12.5	(4.977.411)	(2.880.496)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(4.420.382)</b>	<b>(2.305.676)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.573.296</b>	<b>1.874.083</b>
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO</b>		<b>2.573.296</b>	<b>1.874.083</b>
<b>Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>2.573.296</b>	<b>1.874.083</b>
<b>Resultado del período atribuido a socios externos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>			
<b>Resultado básico por acción</b>	5	<b>0,036</b>	<b>0,032</b>

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

**I) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Notas	31.12.2025	31.12.2024
<b>Resultado consolidado del período (I)</b>	<b>2.573.296</b>	<b>1.874.083</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		
Gastos por ampliación de capital y otros (Nota 9.3)	(63.200)	(86.517)
Por valoración de instrumentos financieros (Nota 7.1)	-	(417.533)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)</b>	<b>(63.200)</b>	<b>(558.050)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 7.1)	-	-
Por valoración de instrumentos financieros (Nota 7.1)	(455.457)	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)</b>	<b>(455.457)</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)</b>	<b>2.054.639</b>	<b>1.316.033</b>
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante	2.054.639	1.316.033
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos	-	-

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

II) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.3)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.4)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.5)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.5)	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>	<b>46.301.660</b>	<b>4.129.783</b>	<b>1.457.160</b>	<b>(2.714.409)</b>	-	<b>(73.302)</b>	<b>(621.102)</b>	<b>926.990</b>	<b>49406.780</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	(86.517)	-	-	-	-	1.874.083	(471.533)	1.316.033
Aumentos de capital	10.421.218	-	1.858.932	-	-	-	-	-	12.280.150
Reducciones de capital	(1.959.487)	-	-	-	-	-	-	-	(1.959.487)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	(1.057.915)	-	-	-	(22.635)	-	-	(1.080.550)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	1.485.302	-	(2.127.363)	-	-	621.102	-	(20.958)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>54.763.391</b>	<b>4.470.653</b>	<b>3.316.092</b>	<b>(4.841.772)</b>	-	<b>(95.936)</b>	<b>1.874.083</b>	<b>455.457</b>	<b>59.941.969</b>

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.3)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.4)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.4)	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>	<b>54.763.391</b>	<b>4.470.653</b>	<b>3.316.092</b>	<b>(4.841.772)</b>	-	<b>(95.936)</b>	<b>1.874.083</b>	<b>455.457</b>	<b>59.941.969</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	(63.200)	-	-	-	-	2.573.296	(455.457)	2.054.639
Aumentos de capital	10.777.436	-	2.569.317	-	-	-	-	-	13.346.753
Reducciones de capital	(2.199.285)	-	-	-	-	-	-	-	(2.199.285)
Distribución de dividendos	-	-	(2.046.027)	-	-	-	-	-	(2.046.027)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	(1.237.444)	-	-	-	31.322	-	-	(1.206.122)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	3.249.746	-	(1.375.663)	-	-	(1.874.083)	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>63.341.543</b>	<b>6.419.754</b>	<b>3.839.383</b>	<b>(6.217.435)</b>	-	<b>(64.615)</b>	<b>2.573.296</b>	<b>-</b>	<b>69.891.927</b>

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

**IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>2.573.296</b>	<b>1.874.083</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>981.385</b>	<b>950.034</b>
Amortización del inmovilizado		9.398	2.614
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	6	(3.458.395)	(1.358.256)
Ingresos financieros	12,5	(557.029)	(574.820)
Gastos financieros	12,5	4.977.411	2.880.496
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(890.721)</b>	<b>681.037</b>
Existencias		(31.856)	29.357
Deudores y otras cuentas a cobrar		366.394	238.696
Otros activos corrientes		(116)	(23.841)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(949.536)	156.529
Otros pasivos corrientes		(275.607)	280.296
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(3.905.280)</b>	<b>(2.419.321)</b>
Pagos de intereses		(4.462.309)	(2.994.141)
Cobros de intereses		557.029	574.820
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.241.321)</b>	<b>1.085.832</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(27.990.331)</b>	<b>(6.440.519)</b>
Inmovilizado intangible		-	(36.237)
Inmovilizado material		(4.153)	(3.038)
Inversiones inmobiliarias	6	(27.717.178)	(6.400.294)
Otros activos financieros		(179.000)	(950)
<b>Cobros por inversiones</b>		<b>1.158.799</b>	<b>8.352</b>
Inmovilizado intangible		3.497	-
Inversiones inmobiliarias	6	-	-
Otros activos financieros		1.155.302	8.352
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(26.741.531)</b>	<b>(6.432.167)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>7.832.119</b>	<b>9.240.114</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	13.346.753	12.280.150
Amortización de instrumentos de patrimonio	9	(2.199.285)	(1.959.487)
Adquisición instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad Dominante	9	(31.878)	(22.635)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	9	(1.237.444)	(1.057.915)
Distribución de prima de emisión	9	(2.046.027)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		<b>18.705.388</b>	<b>3.674.439</b>
Emisión de			
Deudas con entidades de crédito	10	49.372.026	2.431.650
Otras deudas	10	487.105	2.690.547
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito	10	(31.153.743)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	-	-
Otras deudas	10,2	-	(1.447.758)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>26.537.507</b>	<b>12.914.553</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(1.445.345)</b>	<b>7.568.218</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	13.125.494	5.557.276
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	11.680.149	13.125.494

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante" o "IBI LION") y Sociedades Dependientes (en adelante el "Grupo"), constituyen un grupo de empresas cuyas actividades principales son:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (ver Nota 1.1);
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las rentas del Grupo en cada período impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad Dominante fue constituida el 13 de enero de 2021 como Sociedad Anónima con el nombre de "TARRYTOWN, S.A.", tiene su domicilio social y fiscal en Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid. Posteriormente modificó su denominación a "IBI LION, S.A.", la cual fue de nuevo modificada a la denominación actual "IBI LION SOCIMI, S.A." el 2 de noviembre de 2021.

Con fecha 2 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad "IBI LION PROJECT CLOUDED LEOPARD, S.L." (en adelante, "LEOPARD") y, con fecha 9 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad "IBI LION SANTA, S.L." (en adelante, "SANTA"), pasando así IBI LION a poseer el 100% de las participaciones de ambas sociedades.

Con fecha 28 de junio de 2022 la Sociedad dominante fue admitida a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Con fecha 20 de julio de 2023, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad IBI LION LAVIE, S.L.U., (en adelante "LAVIE") con un capital social de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil desde el 23 de agosto de 2023.

Con fecha 27 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad IBI LION BURGOS, S.L.U. (en adelante "BURGOS") con un capital social de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil desde el 15 de octubre de 2024.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2025:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%		Integración Global	Euro
Ibi Lion Santa, S.L.U.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%	(**)	Integración Global	Euro
IBI Lion Lavie S.L.U.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%	(**)	Integración Global	Euro
IBI Lion Burgos S.L.U.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%	(**)	Integración Global	Euro

(\*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(\*\*) Datos no auditados.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas. La moneda funcional de las entidades del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

### 1.1 Régimen SOCIMI

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad Dominante, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021.

Con fecha 21 de abril de 2022 y 6 de junio de 2022, respectivamente, el socio único de LEOPARD y SANTA aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde su constitución, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 21 de abril de 2022 y el 7 de junio de 2022 respectivamente.

Con fecha 29 de agosto de 2024, el socio único de LAVIE aprobó el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 29 de agosto de 2024.

Con fecha 27 de septiembre de 2024, el socio único de BURGOS aprobó el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2024.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio por la que se regulan las SOCIMI (en adelante la "Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2021 y las sociedades dependientes mencionadas lo hicieron desde su constitución.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular estados financieros consolidados. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
  - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 4.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

### 2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado anteriormente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado sobre la base de coste histórico excepto para aquellas partidas que se han valorado a valor razonable. Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

### 2.2. Cambios en las políticas contables

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en el ejercicio anterior, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

### 2.3. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

### 2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores de IBI LION han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1.1 y 11.2).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).

### 2.5. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados separada consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

### 2.6. Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de IBI LION y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio 2025. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas para cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:
  - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
  - Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados separada consolidada.
- f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

### Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

Durante el ejercicio 2024, se incorporó al Grupo la sociedad IBI Lion burgos, S.L., mediante constitución de la misma (Ver nota 1)

En el ejercicio 2023, se incorporó al Grupo la sociedad IBI LION Lavie, S.L.U., mediante constitución de la misma. (Ver nota 1)

### **2.7. Principio de empresa en funcionamiento**

El grupo presenta un fondo de maniobra positivo neto al 31 de diciembre de 2025 por importe de 4.201.894 euros (positivo de 7.706.948 a 31 de diciembre de 2024).

Adicionalmente, el patrimonio neto asciende a 31 de diciembre de 2025 a 69.891.927 euros (59.941.969 euros a 31 de diciembre de 2024) y el resultado de explotación es recurrentemente positivo.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

**A.1) Normas e interpretaciones en vigor en el ejercicio en curso**

Las nuevas normas contables entraron en vigor durante el ejercicio 2025, y han sido tenidas en cuenta en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas:

Normas e interpretaciones en vigor en el ejercicio en curso	Descripción	Aplicación obligatoria
Enmiendas a la NIC 21 (Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, sobre falta de convertibilidad de divisas)	Introduce requisitos para evaluar cuándo una moneda es convertible a otra moneda y cuándo no lo es	1 de enero de 2025

Estas normas fueron aplicadas en la preparación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, y no han producido ningún efecto significativo en ellos ni en la situación financiera consolidada del Grupo.

**A.2) Nuevas normas e interpretaciones vigentes en futuros ejercicios**

En la fecha de preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero aún no habían entrado en vigor, bien porque su fecha efectiva es posterior a la fecha de las Cuentas Anuales Consolidadas o bien porque aún no han sido adoptadas por la Unión Europea:

Normas e interpretaciones vigentes en futuros ejercicios	Descripción	Aplicación obligatoria
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 (Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros)	Abordar la diversidad en la práctica contable haciendo que los requisitos sean más comprensibles y consistentes	1 de enero de 2026
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 (Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza)	Abordar la diversidad en la práctica contable haciendo que los requisitos sean más comprensibles y consistentes	1 de enero de 2026
Mejoras Anuales a las Normas de Información Financiera NIIF (Volumen 11)	Mejorar la información que las empresas proporcionan sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad que dependen de la naturaleza, que a menudo se estructuran como acuerdos de compra de energía	1 de enero de 2026
NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros	La norma introducirá nuevas categorías y subtotales que harán la información más comparable y contemplará nuevos requisitos en la agregación y desagregación de información relevante.	1 de enero de 2027
NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: información a revelar	Esta nueva norma detalla los requisitos en la preparación de los estados financieros de las subsidiarias que no son de interés público, lo que permite a las subsidiarias revelar información reducida.	1 de enero de 2027
Enmiendas la NIC 21 (Conversión a una Moneda de Presentación Hiperinflacionaria)	Aclarar cómo debe proceder una entidad cuando prepara sus estados financieros en una moneda de presentación que es hiperinflacionaria, aunque su moneda funcional no lo sea	1 de enero de 2027

El Grupo está evaluando el impacto que la aplicación de estas normas puede producir en sus Cuentas Anuales Consolidadas o su situación financiera consolidada, sin haber identificado ningún efecto significativo hasta la fecha, salvo el efecto en la presentación de los estados financieros que supondrá la aplicación de NIIF 18, principalmente en el desglose de la cuenta de resultados consolidada.

**3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

**3.1. Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

### 3.2. Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el período que medía hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la Nota 6 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

### 3.3. Arrendamientos

El Grupo evalúa al inicio del contrato de arrendamiento, si el mismo es o contiene un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de una prestación.

- El Grupo como arrendatario

El Grupo aplica un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto para los activos de bajo valor y los arrendamientos a corto plazo. El Grupo reconoce pasivos de arrendamiento para realizar pagos de arrendamiento y activos con derecho de uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes. El Grupo reconoce los activos con derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, en la fecha en la que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden a coste, menos la depreciación y/o pérdidas por deterioro y ajustado por cualquier remediación de los pasivos por arrendamiento. El coste de los activos por derecho de uso incluye el valor de los pasivos por arrendamiento, costes iniciales directos incurridos y pagos de arrendamiento realizados en la fecha de inicio o antes de esa fecha menos los incentivos de arrendamiento recibidos. En la fecha de inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce el pasivo medido al valor presente de los pagos de arrendamiento que se realizarán durante el plazo de arrendamiento.

- *Arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo*

El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a sus arrendamientos de las oficinas que no tienen opción de compra. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

- El Grupo como arrendador

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos todos los activos.

### 3.4. Activos financieros

#### Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado y al valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros.

El Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción. Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

#### Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).

### **Activos financieros a coste amortizado**

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

### **Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas**

Para los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en patrimonio neto, los ingresos por intereses, la revalorización por tipo de cambio y las pérdidas o reversiones por deterioro se reconocen en patrimonio neto y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos al coste amortizado.

Los cambios restantes en el valor razonable se reconocen en patrimonio neto. Tras la cancelación del reconocimiento, el cambio acumulativo del valor razonable reconocido en patrimonio neto se recicla en la cuenta de resultados separada consolidada. Los instrumentos de deuda del Grupo a valor razonable a través de patrimonio neto incluyen inversiones en instrumentos de deuda derivados incluidos en otros activos financieros no corrientes.

### **Cancelación**

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

### **Intereses recibidos de activos financieros**

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

### **Deterioro del valor de los activos financieros**

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

El Grupo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Grupo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Grupo.

### 3.5. Pasivos financieros

#### Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

#### Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

#### **Préstamos y créditos a coste amortizado**

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

#### Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

### 3.6. Instrumentos financieros derivados de cobertura

#### Reconocimiento inicial y valoración posterior

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados, tales como permutas de tipos de interés, para cubrir el riesgo de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, el elemento cubierto, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en que el Grupo evaluará si la relación de cobertura cumple los requisitos de eficacia de la cobertura (junto con su análisis de las causas de ineficacia de la cobertura y el modo de determinar la ratio de cobertura). Una relación de cobertura califica para la contabilidad de cobertura si cumple con todos los requisitos de eficacia siguientes:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.
- La ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable contratando permutas financieras para cambiar los tipos variables por tipos fijos. Con estas coberturas de flujos de efectivo, el Grupo cubre la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Estas coberturas, si cumplen todos los criterios para la contabilización de coberturas, se registran del siguiente modo:

La parte eficaz de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en otro resultado global, mientras que la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados. La reserva por cobertura de flujos de efectivo se ajusta para que sea igual al menor de la ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura y al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta.

Para las coberturas de flujos de efectivo, la cantidad acumulada en otro resultado global se reclasifica a resultados como un ajuste por reclasificación en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales los flujos de efectivo cubiertos afectan al resultado.

Si se interrumpe la contabilidad de la cobertura de flujos de efectivo, la cantidad que se ha acumulado en otro resultado global debe permanecer en otro resultado global acumulado si aún se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos. De lo contrario, la cantidad debe ser reclasificada inmediatamente a resultados como un ajuste por reclasificación. Después de la interrupción, una vez que se produce el flujo de efectivo cubierto, cualquier cantidad restante incluida en otro resultado global debe contabilizarse según la naturaleza de la transacción cubierta como se ha descrito anteriormente.

### 3.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

### 3.8. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que IBI LION distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, IBI LION estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por IBI LION en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

### **3.9. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

### **3.10. Información financiera por segmentos**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Dado que la única actividad del Grupo es el arrendamiento de activos, no existe ninguna segmentación en su actividad por negocios distintos. El Grupo, informa de sus ingresos por área geográfica y por tipo de activo.

### **3.11. Ingresos y gastos**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

### 3.12. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la sociedad dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

### 3.13. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

### 3.14. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

### 3.15. Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las Notas 6 y 7.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo:

31/12/2025	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
<b>Activos valorados a valor razonable</b>						
	Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	31/12/2025	131.278.123	-	-	131.278.123
	Derivados (Nota 7)	31/12/2025	-	-	-	-

31/12/2024	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
<b>Activos valorados a valor razonable</b>						
	Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	31/12/2024	100.112.550	-	-	100.112.550
	Derivados (Nota 7)	31/12/2024	455.457	-	-	455.457

No ha habido traspasos de nivel 1 a nivel 2 durante el ejercicio 2025.

### 3.16. Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

### 3.17. Resultado por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

Para el cálculo del beneficio diluido por acción el Grupo calcula los importes de las ganancias por acción diluidas para el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante y, en su caso, el resultado del ejercicio de las actividades continuadas atribuible a dichos tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

Para calcular las ganancias por acción diluidas, el Grupo toma el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto, y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

**3.18. Medioambiente**

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. Véase políticas de gestión sobre el cambio climático en Nota 14.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

**3.19. Estados de flujos de efectivo consolidados**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de IBI LION SOCIMI, S.A. y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2025
Base de aplicación	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(2.862.398)
<hr/>	
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.862.398)

Como se indica en la Nota 1.1, IBI LION y sus sociedades dependientes se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

IBI LION está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas (ver Nota 9.3).

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de IBI LION no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

### Dividendos

En los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

## 5. RESULTADO POR ACCIÓN Y GESTIÓN DEL CAPITAL

### RESULTADO POR ACCIÓN

#### Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, excluidas las acciones propias.

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	2.573.296	1.874.083
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	71.225.028	59.016.533
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>0,036</b>	<b>0,032</b>

#### Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias, por lo que el resultado diluido coincide con el resultado básico al no haber efectos dilutivos.

### GESTIÓN DEL CAPITAL

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir proporcionando rendimientos a los accionistas y beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	31/12/2025	31/12/2024
Total endeudamiento financiero (a)	62.911.353	44.440.436
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(11.680.149)	(13.125.494)
Deuda neta	51.231.204	31.314.942
Patrimonio neto	69.891.927	59.941.969
Total capital	121.133.131	91.256.911
<b>Ratio de endeudamiento</b>	<b>42%</b>	<b>34%</b>

(a) Importes brutos de deuda sin considerar gastos de formalización de deudas e intereses devengados y no pagados

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Nave Industrial	Sector SI-1 Carreses de Llíria, Valencia.	En explotación
Nave Industrial	Carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas, Madrid.	En explotación
Sucursal bancaria	Calle María Zambrano, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Nazaret, Cataluña	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Duque de Ahumada, Toledo	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Groizard, Badajoz	En explotación
Sucursal bancaria	Avenida Constitución, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Sobrarbe, Zaragoza	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Mantería, Valladolid	En explotación
Local comercial	Calle Concepción Estevanera s/n Sevilla	En explotación
Nave Industrial	Polígono Industrial Villalonquéjar, Burgos	En Explotación
Local comercial	Calle Tajonar, 3-5, Pamplona	En explotación

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	Altas	Bajas	Trasposos	Cambios en valor razonable	31/12/2025
Terrenos	31.292.960	9.041.952	-	(51.750)	-	40.283.162
Construcciones	68.819.590	18.425.103	-	51.750	3.448.395	90.744.838
Construcciones en curso	-	250.123	-	-	-	250.123
<b>TOTAL</b>	<b>100.112.550</b>	<b>27.717.178</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.448.395</b>	<b>131.278.123</b>

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	Altas	Bajas	Trasposos	Cambios en valor razonable	31/12/2024
Terrenos	29.920.113	1.372.847	-	-	-	31.292.960
Construcciones	62.433.887	5.027.447	-	-	1.358.256	68.819.590
<b>TOTAL</b>	<b>92.354.000</b>	<b>6.400.294</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.358.256</b>	<b>100.112.550</b>

Con fecha 16 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante adquirió una finca en Alcobendas (Madrid) de 18.226 metros cuadrados, por un precio de 14.900.000 euros, correspondiente a un edificio destinado a la producción farmacéutica, almacén y oficinas administrativas, con una superficie construida de 7.830 metros cuadrados. Los gastos asociados a esta operación ascendieron a 342 miles de euros.

Con fecha, 2 de junio de 2022, LEOPARD adquirió una nave industrial en Llíria (Valencia) de 78.923 metros cuadrados, por un precio de 54.000.000 euros. La superficie construida de la primera planta es de 302 metros cuadrados y la superficie útil de 270 metros cuadrados. El resto de la parcela no ocupada por la nave logística se destina a zona de paso, zona verde y aparcamiento. Los gastos asociados a dicha adquisición ascendieron a 1.158 miles de euros.

Con fecha 28 de septiembre de 2022, SANTA formalizó la adquisición de una cartera de 7 sucursales bancarias por un precio de 18.369.819 millones de euros. Las 7 sucursales bancarias están situadas en España y están arrendadas a una entidad bancaria española. Los gastos asociados a dicha adquisición ascendieron a 609 miles de euros. Estas adquisiciones fueron financiadas mediante una combinación de financiación de terceros y de recursos propios.

Con fecha 25 de junio de 2024, LAVIE formalizó la adquisición de un local comercial, un almacén y 9 plazas de garaje anexas por un precio de 6.147.000 euros. El local comercial está situado en España y está arrendado a una cadena de supermercados española. Los gastos asociados a dicha adquisición ascendieron a 172 miles de euros. Esta adquisición ha sido financiada mediante una combinación de financiación de terceros y de recursos propios.

Con fecha 9 de enero de 2025, LEOPARD ha adquirido un activo logístico ubicado en Burgos, por un precio de 24.744.875 euros. Los gastos asociados a dicha adquisición ascienden a 772 miles de euros. El activo se encuentra arrendado por un plazo de 10 años.

Con fecha 21 de noviembre de 2025, LAVIE formalizó la adquisición de un local comercial, por un precio de 1.900.000 euros. El local comercial está situado en España y está arrendado a una cadena de supermercados española. Los gastos

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

asociados a dicha adquisición ascendieron a 77 miles de euros. Esta adquisición ha sido financiada mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, tal y como se indica en la Nota 10.

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

### 6.1. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles a 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 corresponde al valor de mercado estimado sobre la base de las valoraciones realizadas por expertos independientes a dicha fecha, de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña para los inmuebles propiedad del Grupo. Para el cálculo de dicho valor razonable, la Sociedad ha encargado a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., una valoración de sus activos a cierre de ejercicio, la cual ha sido emitida con fecha 21 y 22 de enero de 2026. Se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Asimismo, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y es consistente con los principios de la IFRS 13.

El detalle de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,25%	8,25%
Llíria (Valencia)	5,50%	7,25%
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	5,75%	7,75%
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	6,75%	8,75%
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	6,75%	8,75%
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	6,00%	8,00%
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	5,85%	7,85%
Local comercial - Calle Concepción Estevanera s/n Sevilla	6,50%	8,50%
Nave Industrial - Polígono Industrial Villalonquéjar, Burgos	6,00%	7,50%
Local Comercial - Calle Tajonar, 3-5, Pamplona	6,75%	8,75%

<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,25%	8,25%
Llíria (Valencia)	5,75%	7,50%
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	5,75%	7,75%
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	6,75%	8,75%
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	6,75%	8,75%
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	6,00%	8,00%
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	5,85%	7,85%
Local comercial - Calle Concepción Estevanera s/n Sevilla	6,50%	8,50%

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La variación de un cuarto de punto porcentual en las yield netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo, para la determinación del valor razonable de sus inmuebles en explotación:

(Euros) 31/12/2025	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22, (Alcobendas)	16.391.000	16.728.000	16.048.000
Llíria	59.375.000	60.978.000	57.911.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.318.000	2.366.000	2.273.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.255.000	2.312.000	2.202.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.397.000	1.426.000	1.370.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.527.000	1.557.000	1.499.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	5.034.000	5.132.000	4.942.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.402.000	1.436.000	1.371.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	7.063.000	7.238.000	6.902.000
Local comercial - Calle Concepción Estevanera s/n Sevilla	6.354.000	6.488.000	6.230.000
Nave Industrial - Polígono Industrial Villalonquéjar, Burgos	25.990.000	26.598.000	25.431.000
Local Comercial - Calle Tajonar, 3-5, Pamplona	1.922.000	1.960.000	1.887.000

(Euros) 31/12/2024	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22, (Alcobendas)	15.984.000	16.312.000	15.650.000
Llíria	57.270.000	58.749.000	55.914.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.279.000	2.326.000	2.235.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.217.000	2.273.000	2.165.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.368.000	1.397.000	1.342.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.489.000	1.519.000	1.462.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	4.930.000	5.026.000	4.840.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.373.000	1.406.000	1.343.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6.917.000	7.088.000	6.760.000
Local comercial - Calle Concepción Estevanera s/n Sevilla	6.197.000	6.327.000	6.076.000

### 6.2. Arrendamientos de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento de Fuencarral 22, Alcobendas, que se inicia el 16 de diciembre de 2021 por un plazo de obligado cumplimiento de 7 años. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de Llíria, Valencia, por un plazo de 25 años, siendo de obligado cumplimiento los diez primeros años desde el 9 de enero de 2019. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LEOPARD se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble el 2 de junio de 2022, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de siete sucursales bancarias por un plazo entre 24 y 26 años, siendo de obligado cumplimiento desde el 23 de noviembre de 2007. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual SANTA se subrogó en el momento de la adquisición de las sucursales, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de un local comercial con vencimiento el 27 de septiembre de 2045. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LAVIE se subrogó en el momento de la adquisición del local, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de una nave logística en Burgos, por un plazo de diez años. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LEOPARD se subrogó en el momento de la adquisición de la nave logística es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de un local comercial en Pamplona con vencimiento 31 de mayo de 2032. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LAVIE se subrogó en el momento de la adquisición del local, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con otros gastos de explotación por importe de 163.097 euros (Nota 12.4) (136.510 euros a 31 de diciembre de 2024).

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativos, no cancelables, son los siguientes:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	7.899.042	6.115.652
Entre uno y cinco años	24.511.639	22.288.482
Más de cinco años	6.366.473	4.497.821
<b>TOTAL</b>	<b>38.777.154</b>	<b>32.901.956</b>

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 7.731 miles de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (ver Nota 12.1) (5.789 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

### 7. ACTIVOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

(Euros)	Créditos, derivados y otros 31/12/2025	Total 31/12/2025	Créditos, derivados y otros 31/12/2024	Total 31/12/2024
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	1.021.119	1.021.119	2.176.421	2.176.421
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	-	-	455.457	455.457
	1.021.119	1.021.119	2.631.878	2.631.878
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	179.950	179.950	438.261	438.261
	179.950	179.950	438.261	438.261
<b>TOTAL</b>	<b>1.266.817</b>	<b>1.266.817</b>	<b>3.070.139</b>	<b>3.070.139</b>

(Euros)	Créditos, derivados y otros 31/12/2025	Total 31/12/2025	Créditos, derivados y otros 31/12/2024	Total 31/12/2024
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.1)	1.021.119	1.021.119	2.176.421	2.176.421
Derivados (Nota 7.1)	-	-	455.457	455.457
	1.021.119	1.021.119	2.631.878	2.631.878
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	65.748	65.748	438.261	438.261
Inversiones financieros a corto plazo (Nota 7.1)	179.950	179.950	-	-
	245.698	245.698	438.261	438.261
<b>TOTAL</b>	<b>1.266.817</b>	<b>1.266.817</b>	<b>3.070.139</b>	<b>3.070.139</b>

#### 7.1. Activos financieros a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	-	455.457
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	1.021.119	758.337
Depósitos constituidos a largo plazo	-	1.418.084
<b>TOTAL</b>	<b>1.021.119</b>	<b>2.631.878</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	65.748	438.261
Depósitos constituidos a corto plazo	179.950	-
<b>TOTAL</b>	<b>245.698</b>	<b>438.261</b>

La Sociedad tenía contratada una opción de tipo de interés ("CAP"), que cubría el 80% del nominal vivo del contrato de préstamo con ING Bank sobre el activo ubicado en Llíria y que figuraba valorado a fecha 31 de diciembre de 2024 en 455.457 euros

Los depósitos a largo plazo correspondían a 31 de diciembre de 2024 principalmente a un depósito suscrito con la entidad bancaria ING Bank por parte de la sociedad filial LEOPARD, relativo al préstamo bancario asociado con el inmueble de Llíria en Valencia (Nota 10).

Tanto el "CAP" como el depósito, ambos suscritos con la entidad bancaria ING Bank, se han cancelado con motivo de la refinanciación a que hace referencia la nota 8.1 de la presente memoria.

Las fianzas se corresponden con importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los depósitos constituidos a corto plazo se corresponden con una garantía constituida por importe inicial de 229.000 euros con motivo de la compra del activo logístico de Burgos (ver nota 6). La liberación del depósito a favor del vendedor está sujeta al cumplimiento de una serie de obligaciones y como fecha máxima el 30 de noviembre de 2025.

Habiéndose cumplido las obligaciones establecidas, se ha procedido a liberar y pagar a favor del vendedor 50.000 euros con fecha 22 de enero de 2025. El saldo restante por importe de 179.000 euros que figura en Balance a cierre del ejercicio, se ha pagado a favor del vendedor el 10 de febrero de 2026.

### 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La cuenta "tesorería" recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de estas a 31 de diciembre de 2025 es 11.660.149 euros (13.105.494 euros a 31 de diciembre de 2024). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Asimismo, en la cuenta "otros activos líquidos equivalentes" se contabiliza por un importe de 20.000 euros un depósito relacionado con el crédito obtenido de la Sociedad Extra Credit and Factoring Ltd. (nota 10.2).

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

### 9. PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto consolidado se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

#### 9.1. Capital

La Sociedad Dominante fue constituida con fecha 13 de enero de 2021 con una aportación inicial de 60.000 euros, dividida en 60.000 acciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 24 de septiembre de 2021 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de 22.350.000 nuevas acciones ordinarias, con valor nominal de 1 euro cada una. El 30 de noviembre de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, siendo inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero de 2022. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la IBI LION quedó fijado en 22.410.000 euros.

Las operaciones societarias producidas durante 2022 fueron las siguientes:

- El 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en un importe efectivo (nominal y sin prima de emisión) de 5.667.143 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.667.143 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. El referido aumento de capital fue elevado a público el 22 de marzo de 2022 e inscrito en el Registro Mercantil el 19 de abril de 2022. Los gastos de la ampliación de capital ascendieron a 48 miles de euros.
- Asimismo, el 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias.
- Posteriormente, el 4 de julio de 2022, el Consejo de Administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 1 euro de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1 euro (1 euro de valor nominal y sin prima de emisión). El 13 de julio de 2022 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 8.536.293 euros (8.536.293 euros de importe nominal y sin prima de emisión), mediante la emisión de 8.536.293 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El 20 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento. En relación con este aumento, con fecha 16 de mayo de 2022 se recibieron 8,2 millones de euros relativos a esta ampliación de capital y los restantes 0,3 millones de euros entre el 8 y 11 de julio de 2022.
- Adicionalmente, el 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 100.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 100.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El 11 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 99.009.900 nuevas acciones ordinarias de un 1,00 euro de valor nominal cada una.

Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,01 euros (1 euro de valor nominal y 0,01 euros de prima de emisión). El 12 de septiembre de 2022 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 5.955.850 euros, mediante la emisión de 5.896.881 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El 15 de septiembre de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Con fecha 7 de noviembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó reducir el capital social en un importe nominal de 1.908.713 euros mediante la disminución en 0,0449 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad. El 10 de enero de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución de la reducción.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social de IBI LION estaba compuesto por 42.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euro de valor nominal cada una.

Las operaciones societarias producidas durante 2023 fueron las siguientes:

- Con fecha 19 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 15 de febrero de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.352.080 euros (2.023.847 euros de nominal, más 328.232 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.118.990 nuevas acciones. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 10 de mayo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 12 de junio de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 4.612.845 euros (3.969.124 euros de nominal, más 643.720 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 4.155.716 nuevas acciones. El 19 de junio de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,028653 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.397.837 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 8 de septiembre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Posteriormente, con fecha de 25 de julio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 29 de junio de 2023, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,926447 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,08 euros. El 19 de septiembre se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.305.688 euros (1.977.868 euros de nominal, más 327.820 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.134.896 nuevas acciones. El 5 de octubre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- El 18 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó, al amparo de la delegación de facultades descrita en el párrafo anterior, ejecutar el aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,926447 euros de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,08 euros (0,926447 euros de valor nominal y 0,153553 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del aumento fue fijado en 32.400.000 euros, con un importe nominal total máximo de 27.793.410 euros y una prima de emisión total máxima de 4.606.590 euros. El 15 de enero de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 692.226 euros (593.806 euros de nominal, más 98.420 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 640.950 nuevas acciones. El 26 de enero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento (Nota 16).
- Por otro lado, el 21 de diciembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante aprobó, una reducción del capital social de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,028447 euros y en una cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.466.752 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. Esta reducción de capital se encuentra a 31 de diciembre de 2023 pendiente de devolución a los Accionistas (Nota 10.2). El 21 de febrero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social (Nota 16).

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A 31 de diciembre de 2023, el capital social de IBI LION estaba compuesto por 51.560.869 acciones nominativas de 0,898 euro de valor nominal cada una.

Las operaciones societarias producidas durante 2024 han sido las siguientes:

- Con fecha 19 de marzo de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de diciembre de 2023, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,898 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros. El 25 de abril de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 10.156.770 euros (8.686.456 euros de nominal, más 1.470.313 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 9.673.114 nuevas acciones. El 14 de mayo de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 26 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,032 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.959.487 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 5 de septiembre de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Con fecha 5 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2024, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,866 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,06 euros. El 12 de junio de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.123.381 euros (1.734.763 euros de nominal, más 388.619 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.003.190 nuevas acciones. El 31 de octubre de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

A 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad Dominante ha quedado fijado en 54.763.392 euros, dividido en 63.237.173 acciones de 0,866 euros de valor nominal cada una.

Las operaciones societarias producidas durante 2025 han sido las siguientes:

- Con fecha 26 de noviembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2024, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,866 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,07 euros. El 13 de enero de 2025 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 5.068.741 euros (4.102.364 euros de nominal, más 966.377 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 4.737.141 nuevas acciones. El 27 de enero de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 5 de marzo de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2024, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,866 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros. El 7 de abril de 2025 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 3.118.870 euros (2.572.325 euros de nominal, más 546.545 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.970.352 nuevas acciones. El 22 de abril de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 27 de mayo de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,031 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 2.199.285 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 26 de agosto de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Con fecha 1 de septiembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Extraordinaria de Accionistas de 25 de abril de 2025, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,835 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros. El 30 de septiembre de 2025 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 5.159.142 euros (4.102.747 euros de nominal, más 1.056.396 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 4.913.469 nuevas acciones. El 23 de octubre de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 63.341.543 euros, dividido en 75.858.135 acciones de 0,835 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Asimismo, durante el ejercicio se han incurrido en 63.200 euros relacionados con gastos relativos a las ampliaciones de capital descritas anteriormente (86.517 euros a 31 de diciembre de 2024)

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de los accionistas con una participación igual o superior a 5% en el capital de IBI LION, es el siguiente:

Accionista	% Particip.	
	31/12/2025	31/12/2024
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	19,77%	23,72%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	5,27%	6,33%

### 9.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Tal y como se menciona en la Nota 9.1, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 2.569.318 euros (1.858.932 euros en el ejercicio 2024) con motivo del desembolso de los aumentos de capital descritos.

En ejecución del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de febrero de 2025, se ha llevado a cabo una distribución de la prima de emisión a favor de los accionistas por importe de 2.046.027 euros. El pago se ha hecho efectivo el 3 de marzo de 2025.

### 9.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

#### Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal de la Sociedad Dominante se encuentra pendiente de constituir.

#### Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante y es de libre distribución. Las reservas voluntarias incluyen los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad Dominante y a su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como los gastos relacionados con las ampliaciones y reducciones de capital mencionadas en la Nota 9.1.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados negativos de ejercicios anteriores durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/24	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 9.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/25
Reservas voluntarias	(1.843.198)	-	(1.302.930)	-	(3.146.128)
Reservas de sociedades consolidadas	6.313.849	-	-	3.252.033	9.565.882
Resultados de ejercicios anteriores	(4.841.771)	(1.375.663)	-	-	(6.217.434)
<b>TOTAL</b>	<b>(371.120)</b>	<b>(1.375.663)</b>	<b>(1.302.930)</b>	<b>3.252.033</b>	<b>202.320</b>

Al 31 de diciembre de 2025, las reservas voluntarias recogen los gastos correspondientes a las distintas ampliaciones y reducción de capital y otras llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio. Adicionalmente, incluye una reserva por importe de 2.298 miles de euros por el pago realizado en el periodo a favor del gestor en concepto de stock options, importe que se ha reintegrado a la sociedad en forma de suscripción de la ampliación de capital del 21 de marzo de 2025 (nota 9.1).

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/23	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 9.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/24
Reservas voluntarias	(679.364)	-	(1.163.834)	-	(1.843.198)
Reservas de sociedades consolidadas	4.809.147	-	-	1.504.702	6.313.849
Resultados de ejercicios anteriores	(2.714.409)	(2.127.362)	-	-	(4.841.771)
<b>TOTAL</b>	<b>1.415.374</b>	<b>(2.127.362)</b>	<b>(1.163.834)</b>	<b>1.504.702</b>	<b>(371.120)</b>

Al 31 de diciembre de 2023, las reservas voluntarias recogen los gastos correspondientes a las distintas ampliaciones y reducción de capital y otras llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio.

### 9.4. Acciones de la Sociedad Dominante

El 17 de mayo de 2022, IBI Investment House Ltd. e IBILION suscribieron un contrato de préstamo de 100.000 acciones propias con el objeto de poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones correspondientes, el cual quedo resuelto con fecha 19 de enero de 2023.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante adquirió 4.348 acciones a un precio medio de 1,13 euros por acción, y vendió 10.196 acciones a un precio medio de 1,15 euros por acción. Adicionalmente se ha incrementado en 11.000 euros el coste de la autocarera, con motivo de la devolución de las acciones que tenía en préstamo para autocarera y ha recibido 1.905 euros en concepto de reparto de prima de emisión. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocarera asciende a 73.302 euros.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante adquirió 33.612 acciones a un precio medio de 0,98 euros por acción, y vendió 10.046 acciones a un precio medio de 0,98 euros por acción. Adicionalmente se ha recibido 5.044 euros en concepto de reducción de capital. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocarera asciende a 95.936 euros.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad adquirió 4.878 acciones a un precio medio de 1,09 euros por acción y vendió 34.529 acciones a un precio medio de 1,06 euros acción. Adicionalmente se ha recibido 2.184 euros en concepto de reducción de capital. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocarera asciende a 64.615 euros.

### 9.5. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/24	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/25
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7.1)	455.457	-	-	(455.457)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>455.457</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(455.457)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(Euros)	Saldo al 31/12/23	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/24
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7.1)	926.990	(471.533)	-	-	-	455.457
<b>TOTAL</b>	<b>926.990</b>	<b>(804.573)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>455.457</b>

Tal como se menciona en la nota 7.1, la cobertura ha sido cancelada durante el ejercicio 2025.

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros, por categorías, es la siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito largo plazo (Nota 10.1)	60.485.422	41.876.326
Otros pasivos financieros largo plazo (Nota 10.2)	6.163.604	8.678.145
	<b>66.649.026</b>	<b>50.554.471</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 10.1)	1.394.718	1.266.934
Acreedores varios (Nota 10.3)	3.136.453	4.120.768
Personal (remuneraciones pendientes de pago Nota 10.3)	748	7.277
Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 10.2)	3.018.764	17.118
	<b>7.550.683</b>	<b>5.412.097</b>
<b>TOTAL</b>	<b>74.199.709</b>	<b>55.966.567</b>

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025, es como sigue:

(Euros)	Corriente						Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito (*)	1.394.718	895.402	951.352	1.052.391	44.042.087	15.250.034	62.191.266	63.585.984
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	150.000	5.603.143	9.014	401.447	6.163.604	6.163.604
Otros pasivos financieros a corto plazo	3.018.764	-	-	-	-	-	-	3.018.764
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.137.201	-	-	-	-	-	-	3.137.201
<b>TOTAL</b>	<b>7.550.683</b>	<b>895.402</b>	<b>1.101.352</b>	<b>6.655.534</b>	<b>44.051.101</b>	<b>15.651.481</b>	<b>68.354.870</b>	<b>75.905.553</b>

(\*) Importe nominal pendiente de amortización, sin incluir los gastos de formalización de deuda periodificados (Nota 10.1).

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

(Euros)	Corriente						Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito (*)	1.704.006	1.800.487	23.811.806	901.562	1.003.003	15.379.101	42.895.959	44.599.965
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	2.899.328	-	-	5.014.041	764.776	8.678.145	8.678.145
Otros pasivos financieros a corto plazo	17.118	-	-	-	-	-	-	17.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.128.045	-	-	-	-	-	-	4.128.045
<b>TOTAL</b>	<b>5.849.169</b>	<b>4.699.815</b>	<b>23.811.806</b>	<b>901.562</b>	<b>6.017.044</b>	<b>16.143.877</b>	<b>51.574.104</b>	<b>57.423.273</b>

(\*) Importe nominal pendiente de amortización, sin tener en cuenta los gastos de formalización de deuda periodificados (Nota 10.1).

10.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>62.911.353</b>	<b>62.191.265</b>	<b>720.088</b>
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	6.779.228	6.396.265	382.963
Aareal Bank (Inmueble Valencia y Burgos)	4,59%	2030	42.845.000	42.845.000	-
Banco Santander (Sucursales)	5,578%	2037	8.707.125	8.370.000	337.125
Caixabank (local comercial)	3,50%	2044	3.380.000	3.380.000	-
Caixabank (local comercial Pamplona)	3,30%	2045	1.200.000	1.200.000	-
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>674.631</b>		<b>674.631</b>
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(1.705.844)</b>	<b>(1.705.844)</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>61.880.140</b>	<b>60.485.422</b>	<b>1.394.718</b>

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>44.440.436</b>	<b>42.991.348</b>	<b>1.449.088</b>
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.157.436	6.874.223	283.213
ING Bank (Inmueble Lliria, Valencia)	Euribor +1,75%	2027	24.975.000	24.030.000	945.000
Banco Santander (Sucursales)	3,70%	2037	8.928.000	8.707.125	220.875
Caixabank (local comercial)	3,50%	2044	3.380.000	3.380.000	-
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>159.529</b>		<b>159.529</b>
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(1.456.705)</b>	<b>(1.115.022)</b>	<b>(341.683)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>43.143.260</b>	<b>41.876.326</b>	<b>1.266.934</b>

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante firmó un préstamo hipotecario para la financiación de la compra del inmueble de Fuencarral 22, Alcobendas. El importe inicial de dicho préstamo asciende a 7.500.000 euros y la duración del mismo es hasta el 2 de enero de 2042, siendo la primera cuota a amortizar el 1 de febrero de 2024.

El 2 de junio de 2022, la sociedad dependiente LEOPARD, firmó un préstamo hipotecario para la financiación del inmueble de Lliria, Valencia. El importe total inicial del préstamo asciende por un lado a 27.000.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble. Este préstamo se ha amortizado anticipadamente con fecha 9 de enero de 2025 (Nota 16).

Con motivo de la compra del activo de Burgos, la Sociedad ha firmado un préstamo hipotecario para la financiación del nuevo activo y para la refinanciación del inmueble de Lliria, Valencia que la Sociedad mantiene en cartera. El importe inicial del préstamo asciende a 42.845.000 euros de euros y la duración de la financiación es hasta el 9 de enero de 2030.

El 28 de septiembre de 2022, la sociedad dependiente SANTA, firmó un préstamo hipotecario para la financiación de siete sucursales bancarias. El importe total del préstamo asciende a 9.300.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble. La duración de la financiación del activo es hasta el 28 de septiembre de 2037.

El 25 de junio de 2024, la sociedad dependiente LAVIE firmó un préstamo hipotecario para la financiación del local comercial de Sevilla. El importe total del préstamo ascendió a 3.380.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble, quedando un saldo pendiente al 31 de diciembre de 2025 de 3.380.000 euros. La duración de la financiación del activo es hasta el 1 de julio de 2044.

El 21 de noviembre de 2025, la sociedad dependiente LAVIE firmó un préstamo hipotecario para la financiación del local comercial de Pamplona. El importe total del préstamo ascendió a 1.200.000 euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble, quedando un saldo pendiente al 31 de diciembre de 2025 de 1.200.000 euros. La duración de la financiación del activo es hasta el 1 de diciembre de 2045.

Los préstamos hipotecarios relativos a los activos de Valencia, Burgos y a las sucursales bancarias requieren cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2025 los Administradores estiman que el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

El valor razonable de los pasivos financieros a coste amortizado es inferior a su valor contable originándose dicha diferencia en las deudas con entidades de crédito a tipo fijo.

**10.2. Otros pasivos financieros**

El detalle de estos pasivos es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	1.033.178	764.776
Otras deudas a largo plazo	5.130.425	7.913.369
<b>TOTAL</b>	<b>6.163.603</b>	<b>8.678.145</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros corto plazo	3.018.764	17.118
<b>TOTAL</b>	<b>3.018.764</b>	<b>17.118</b>

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 se incluyen las recibidas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 1.033.178 euros (764.776 euros a 31 de diciembre de 2024).

El 7 de septiembre de 2023, la sociedad dependiente SANTA, firmó un préstamo con Hachshara Insurance Company, LTD. El importe total del préstamo ascendió a 5.200.000 de euros con el objetivo de financiar la adquisición de las sucursales (Nota 6). La duración de esta financiación es hasta el 7 de septiembre de 2029 y el tipo de interés es fijo. Los intereses están condicionados a la obtención de beneficios y distribución de dividendos, a 31 de diciembre de 2025 se han devengado 321.384 euros en concepto de gastos financieros (Nota 12.5) (349.403 euros en el ejercicio 2024).

Con fecha 10 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante firmó un préstamo con Extra Credit and Factoring Ltd. que ascendía a 3.000.000 euros. El tipo de interés del préstamo es Eur 6m+6,4% y los intereses devengados durante el ejercicio han ascendido a 386.083 euros (ver Nota 12.4). Dicho préstamo tiene un vencimiento inicial el día 10 de enero de 2026, por lo que a 31 de diciembre de 2025, se encuentra registrado en el corto plazo. No obstante, con fecha 7 de enero de 2026, se ha procedido a la renovación de este préstamo por un periodo adicional de 2 años, modificando el tipo de interés Eur 6m+4,7%, y ampliando el límite a disponer a 18 millones de euros (Nota 16). A 31 diciembre de 2025, el importe dispuesto ascendía a 3 millones de euros.

**10.3. Acreedores 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
Acreedores varios	3.136.453	4.120.768
Personal, remuneraciones pendientes de pago	748	7.277
<b>TOTAL</b>	<b>3.137.201</b>	<b>4.128.045</b>

Dentro del epígrafe acreedores varios se incluyen principalmente los importes pendientes de pago a Sociedad gestora por la gestión ordinaria de la Sociedad (ver Nota 12.4 y 13.1), así como otras prestaciones de servicios de distintos asesores de la sociedad.

**11. SITUACIÓN FISCAL**

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

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Créditos fiscales</b>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	17.001	9.003
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	15.576	17.456
<b>TOTAL</b>	<b>32.578</b>	<b>26.459</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(15.006)	(20.607)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(178.960)	(129.853)
Organismos de la seguridad social, acreedores	(312)	(2.511)
<b>TOTAL</b>	<b>(194.279)</b>	<b>(152.971)</b>

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. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución, al igual que las sociedades dependientes. En opinión de los Administradores de IBI LION, 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.

**11.1. Impuesto sobre Sociedades**

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes 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%. En este sentido, durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

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 2025 es 0% (0% en 2024).

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 a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del período			(2.739.004)			(1.302.930)
Impuesto sobre Sociedades			-			-
<b>Saldo de ingresos y gastos del período antes de impuestos</b>			<b>(2.739.004)</b>			<b>(1.302.930)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal) a 31 de diciembre de 2025</b>	-	-	<b>(2.739.004)</b>	-	-	<b>(1.302.930)</b>

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del período			(705.935)			(1.528.895)
Impuesto sobre Sociedades			-			-
<b>Saldo de ingresos y gastos del período antes de impuestos</b>			<b>(705.935)</b>			<b>(1.528.895)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal) a 31 de diciembre de 2024</b>	-	-	<b>(705.935)</b>	-	-	<b>(1.528.895)</b>

**11.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la “Ley de SOCIMI”) y la Ley 11/2021**

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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.*

No aplica, todas las sociedades del Grupo han aplicado el régimen fiscal desde el mismo ejercicio de su constitución.

- 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)	
	Reservas	Total
<b>Rentas sujetas al 0% o 19%</b>		
IBI Lion SOCIMI, S.A.	(3.144.440)	(3.144.440)
IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	600	600
IBI Lion Santa, S.L.U.	600	600
IBI Lion Lavie, S.L.U.	600	600
<b>Rentas sujetas al tipo general</b>		
No aplica	-	-

Las reservas de Ibi Lion SOCIMI, S.A. no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en los aumentos y la reducción del capital social, que se han llevado a cabo en los ejercicios 2021, 2023 y 2024 ejercicios en los cuales dicha sociedad ya se encontraba incluida en el régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- 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.*

La Sociedad Dominante obtuvo resultados negativos en el ejercicio 2024 y por tanto no distribuyó dividendos durante el ejercicio 2025. En cuanto a las sociedades filiales:

- (i) IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. pagó dividendos por importe de 578.966 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2024.
- (ii) IBI Lion Santa, S.L.U. pagó dividendos por importe de 71.067 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2024.
- (iii) IBI Lion Lavie, S.L.U. pagó dividendos por importe de 19.695 euros con cargo a los resultados del ejercicio 2024.

*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.*

Las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

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

No aplica, ver comentarios en puntos anteriores.

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

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16.12.2021	2021	Arrendamiento operativo	Fuencarral 22	Alcobendas, carretera de Fuencarral, Kilómetro 22	Nave industrial
02.06.2022	2022	Arrendamiento operativo	Lliria	Manzana M10 de la Unidad de Ejecución B del Sector SI-1 Carrases de Lliria	Nave industrial
28.09.2022	2022	Arrendamiento operativo	Madrid	Calle María Zambrano	Sucursal bancaria
28.09.2022	2022	Arrendamiento operativo	Cataluña	Calle Nazaret	Sucursal bancaria
28.09.2022	2022	Arrendamiento operativo	Toledo	Calle Duque de Ahumada	Sucursal bancaria
28.09.2022	2022	Arrendamiento operativo	Badajoz	Calle Groizard	Sucursal bancaria
28.09.2022	2022	Arrendamiento operativo	Madrid	Avenida Constitución	Sucursal bancaria
28.09.2022	2022	Arrendamiento operativo	Zaragoza	Calle Sobrarbe	Sucursal bancaria
28.09.2022	2022	Arrendamiento operativo	Valladolid	Calle Mantería	Sucursal bancaria
25.06.2024	2023	Arrendamiento operativo	Sevilla	Calle Concepción Estevanera	Local comercial
09.01.2025	2022	Arrendamiento operativo	Burgos	Polígono Industrial Villalonquéjar	Nave Industrial
21.11.2025	2023	Arrendamiento operativo	Pamplona	Calle Tajonar, 3-5	Local comercial

- f) *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 de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	2 de marzo de 2022	2022
IBI Lion Santa, S.L.U.	9 de mayo de 2022	2022
IBI Lion Lavie, S.L.U.	20 de julio de 2023	2023
IBI Lion Burgos, S.L.U.	27 de septiembre de 2024	2024

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Nave Industrial	Sector SI-1 Carreses de Llíria, Valencia.	En explotación
Nave Industrial	Carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas, Madrid.	En explotación
Nave Industrial	Polígono Industrial Villalonquéjar, Burgos	En explotación
Sucursal bancaria	Calle María Zambrano, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Nazaret, Cataluña	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Duque de Ahumada, Toledo	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Groizard, Badajoz	En explotación
Sucursal bancaria	Avenida Constitución, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Sobrarbe, Zaragoza	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Mantería, Valladolid	En explotación
Local comercial	Calle Concepción Estevanera s/n Sevilla	En explotación
Local comercial	Calle Tajonar, 3-5, Pamplona	En explotación

h) *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.*

Durante el ejercicio 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.

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1. Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por arrendamientos	7.731.484	5.789.488
<b>TOTAL</b>	<b>7.731.484</b>	<b>5.789.488</b>

A 31 de diciembre de 2025, el importe registrado en este epígrafe corresponde a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 7.731.484 euros (5.789.488 euros a 31 de diciembre de 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
Madrid	1.521.929	1.490.818
Valencia	3.334.587	3.256.433
Badajoz	104.878	103.095
Cataluña	133.162	130.899
Toledo	93.276	91.691
Valladolid	424.311	417.098
Zaragoza	86.232	84.766
Sevilla	422.736	214.688
Burgos	1.595.279	-
Pamplona	15.094	-
<b>TOTAL</b>	<b>7.731.484</b>	<b>5.789.488</b>

La distribución por tipología de activos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Naves industriales	5.950.386	4.163.178
Sucursales bancarias	1.343.267	1.411.622
Locales comerciales	437.830	214.688
<b>TOTAL</b>	<b>7.731.484</b>	<b>5.789.488</b>

### 12.2. Otros ingresos de explotación

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Otros ingresos de explotación	163.097	136.510
<b>TOTAL</b>	<b>163.097</b>	<b>136.510</b>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe registrado en el epígrafe corresponde principalmente a la refacturación del impuesto sobre bienes inmuebles y otros gastos relativos al arrendamiento a los arrendatarios.

**12.3. Gastos de personal**

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos y salarios	45.383	22.512
Seguridad social a cargo de la empresa	14.622	6.067
Indemnizaciones	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>60.006</b>	<b>28.579</b>

Los gastos de personal se deben, exclusivamente, a dos trabajadores, que formaban parte de la Sociedad Dominante. El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas al final del período			Número medio de personas empleadas en el período	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31/12/2025</b>					
Empleados	-	1	1	1	-
<b>TOTAL</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>31/12/2024</b>					
Empleados	-	1	1	0,33	-
<b>TOTAL</b>				<b>0,33</b>	

**12.4. Servicios exteriores**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamientos y cánones	45.882	46.698
Reparaciones y conservación	17.576	-
Servicios de profesionales independientes	3.723.205	2.529.598
Primas de seguros	181.152	98.597
Servicios bancarios y similares	53.474	42.748
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.553	4.559
Suministros	2.345	4.227
Otros servicios	65.558	188.630
Otros tributos	184.151	158.026
<b>TOTAL</b>	<b>4.279.895</b>	<b>3.073.083</b>

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de gestión de la gestora a 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.925.632,30 euros (2.016.405 euros a 31 de diciembre de 2024) (ver Nota 13.1).

**12.5. Gastos financieros**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intereses por deudas con entidades de crédito	4.269.944	2.857.214
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 10.2)	707.467	23.282
Beneficios de instrumentos de cobertura (Nota 7)	(487.000)	(525.597)
Otros ingresos financieros	(70.029)	(49.224)
<b>TOTAL</b>	<b>4.420.382</b>	<b>2.305.676</b>

### 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
IBI Lion Management Group, Ltd.	Entidad vinculada
IBI Investment House, Ltd.	Entidad vinculada
Consejo de Administración	Administradores

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.

#### 13.1. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Acreedores comerciales con entidades vinculadas	(2.274.138)	(3.777.005)
Deudas con entidades vinculadas (Nota 10)	-	-
Accionistas por desembolsos exigidos (Nota 7.1)	-	-
Otros pasivos financieros (Nota 10.2)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(2.274.138)</b>	<b>(3.777.005)</b>

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Servicios de profesionales independientes (Nota 12.3)	(2.925.632)	(2.016.405)
<b>TOTAL</b>	<b>(2.925.632)</b>	<b>(2.016.405)</b>

Con fecha 9 de agosto de 2021, la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (en adelante, la "Gestora") con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria del Grupo. Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de gestión de la gestora por importe de 2.925.632 euros (2.016.405 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 12.3). El saldo pendiente de pago por este concepto a cierre del ejercicio 2025 asciende a 2.274.138 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de Acreedores comerciales (3.777 miles de euros en 2024).

#### 13.2. Administradores y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de IBI LION está formado por 4 personas, 4 hombres.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la alta Sociedad por la gestión de ésta.

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, ni se han devengado remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración de IBI LION.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de IBI LION han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de IBI LION SOCIMI, S.A.

### 14. 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. El grupo presenta un fondo de maniobra neto positivo al 31 de diciembre de 2025 por importe de 4.201.894 euros (7.706.948 a 31 de diciembre de 2024), como consecuencia de la operativa del negocio. No obstante, dentro de las previsiones de caja del Grupo para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento del Grupo. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.
- **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 duración de los contratos de arrendamiento los Administradores entienden que este riesgo es limitado.
- **Riesgo de tipo de interés:** en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Adicionalmente, la financiación del inmueble ubicado en Valencia se encuentra cubierta con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 7.1). Teniendo en cuenta la actual situación de incremento de tipos de interés, los Administradores de la sociedad dominante consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.
- **Riesgo fiscal:** Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos sus requisitos. Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- **Gestión del cambio climático:** El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco de pactos y regulación europea, resultantes también de las diferentes conferencias organizadas por Naciones Unidas y acuerdos a nivel internacional con objeto de alinear compromisos y planes de acción para mitigar los efectos del cambio climático, siendo la última la celebrada en Baku (COP29) en el mes de noviembre de 2024. El sector inmobiliario es un sector con un elevado impacto climático. Por este motivo, el Grupo ha puesto en marcha una estrategia para asegurar el control de los riesgos e impactos de los cambios climáticos y de las medidas para hacerles frente. Los potenciales impactos en las cuentas anuales consolidadas vinculadas a los cambios climáticos han sido analizados y valorados de manera aproximativa teniendo en cuenta la complejidad asociada, dada la dificultad de desasociar los impactos de otros factores que han influido en la evolución del periodo.

**15. OTRA INFORMACIÓN**

**15.1. 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)	2025	2024
Servicios de auditoría	53.500	42.000
Otros servicios de verificación	19.700	14.700
<b>TOTAL</b>	<b>73.200</b>	<b>56.700</b>

**15.2. 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:

(Días)	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	6	6
Ratio de operaciones pagadas	5	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	19

  

(Euros)	2025	2024
Total pagos realizados	5.106.560	2.654.463
Total pagos pendientes	248.785	123.241
Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	5.034.263	2.641.040
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	99%	99%

  

(Número de facturas)	2025	2024
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	432	404
Porcentaje sobre el total de facturas	95%	99%

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades en el ejercicio 2025 y 2024 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Durante el ejercicio 2025 el Grupo realizará las acciones oportunas para reducir el periodo medio de pago a proveedores de acuerdo con la normativa vigente.

**16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 10 de diciembre de 2024 la Sociedad firmó un préstamo con Extra Credit and Factoring Ltd que ascendía a 3 millones de euros (ver nota 10). Dicho préstamo tenía un vencimiento inicial el día 10 de enero de 2026, por lo que a 31 de diciembre de 2025, se encontraba registrado en el corto plazo. No obstante, con fecha 7 de enero de 2026, se ha procedido a la renovación de este préstamo por un periodo adicional de 2 años, modificando el tipo de interés Eur6m+4,7%, y ampliando el límite a disponer a 18 millones de euros.
- Con fecha 7 de enero de 2026, la filial Ibi Lion Santa, S.L.U. ha firmado escritura de venta de 2 de las sucursales bancarias que tenía en su cartera de inmuebles, situadas en Toledo y Don Benito (Badajoz), por un precio bruto de 3.162.704 euros. 2.603.832 euros procedentes de la venta se han destinado a amortizar parcialmente la deuda hipotecaria que la Sociedad mantiene con Banco Santander.
- Con fecha 12 de enero de 2026, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,030 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 2.275.744 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 24 de marzo de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Con fecha 5 de febrero de 2026, la filial Ibi Lion Lavie, S.L.U. ha suscrito un contrato de compraventa por el que ha adquirido un local comercial ubicado en Gijón, por un importe de 4,7 millones de euros. El referido activo se encuentra arrendado a un operador de supermercados de alimentación. La sociedad ha financiado la adquisición de dicho activo mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios. A este respecto, se ha suscrito una nueva financiación por importe aproximado de 2,8 millones de euros.

## Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

### 1.1. Estrategia

El grupo IBI Lion SOCIMI, S.A. (en adelante “Grupo IBI Lion” o “el Grupo”), es un grupo societario creado en enero de 2021 y dedicado a invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo. La compra de activos se financia con fondos propios y financiación bancaria con nivel de apalancamiento objetivo en unos niveles de entre un 50% y un 60%.

El Grupo se acogió al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución.

Conforme a la estrategia contemplada en el folleto de salida al mercado BME Growth, Grupo IBI Lion dispone de una cartera integrada por una nave industrial situada en Alcobendas (Madrid), una nave logística en Liria (Valencia), dos locales comerciales (Sevilla y Pamplona), una nave industrial (Burgos) y varias sucursales bancarias situadas en distintas poblaciones dentro del territorio nacional. Y en febrero de 2026 se ha adquirido un local comercial (Gijón).

### 1.2. Estructura financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera neta de tesorería del Grupo resulta por importe de 59.402 miles de euros.

Respecto a la financiación hipotecaria, al 31 de diciembre de 2025 los activos inmobiliarios se encuentran hipotecados con entidades bancarias, como garantía del préstamo, por un nominal pendiente de 62.911 miles de euros, equivalente a un Loan to Value medio de los activos del 48,0%.

### 1.3. Estructura organizativa

El equipo de profesionales que gestiona el Grupo Ibi Lion constituye una de las principales fortalezas y está dividido en las siguientes áreas:

- El Consejo de Administración de la Sociedad, órgano de supervisión y control de la actividad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, del cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de SOCIMI.
- Un grupo de asesores externos que trabajan como apoyo del equipo interno de la Sociedad, responsables de la administración y que asegura el cumplimiento de los aspectos normativos y de información dentro del marco regulatorio en el que se integra Grupo IBI Lion.
- Un gestor externo llamado IBI Lion Management Grupo, Ltd. integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario y responsable de llevar a cabo todo el proceso de creación de valor de las inversiones, que va desde la identificación y análisis de los activos, hasta la gestión de los mismos.

## 2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios por importe de 7.731 mil de euros corresponde a ingresos por rentas procedentes de los activos que integran el portfolio del Grupo.

Grupo IBI Lion ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo de 2.573 miles de euros. El resultado incluye una variación positiva de 3.458 mil euros en la valoración de los activos inmobiliarios respecto a la valoración del ejercicio anterior. Estos activos mantienen unas plusvalías de 7.736 miles de euros por encima de su coste de adquisición (incluidos gastos).

## 3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- 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: El grupo presenta un fondo de maniobra positivo neto al 31 de diciembre de 2025 por importe de 4.201.894 euros. Dentro de las previsiones de caja del Grupo para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento del Grupo.
- 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 duración de los contratos de arrendamiento los Administradores entienden que este riesgo es limitado.

- **Riesgo de tipo de interés:** en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Teniendo en cuenta la actual situación de incremento de tipos de interés, los Administradores de la sociedad dominante consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.
- **Riesgo fiscal:** Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos sus requisitos. Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- **Gestión del cambio climático:** El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco de pactos y regulación europea, resultantes también de las diferentes conferencias organizadas por Naciones Unidas y acuerdos a nivel internacional con objeto de alinear compromisos y planes de acción para mitigar los efectos del cambio climático, siendo la última la celebrada en Baku (COP29) en el mes de noviembre de 2024. El sector inmobiliario es un sector con un elevado impacto climático. Por este motivo, el Grupo ha puesto en marcha una estrategia para asegurar el control de los riesgos e impactos de los cambios climáticos y de las medidas para hacerles frente. Los potenciales impactos en las cuentas anuales consolidadas vinculadas a los cambios climáticos han sido analizados y valorados de manera aproximativa teniendo en cuenta la complejidad asociada, dada la dificultad de desasociar los impactos de otros factores que han influido en la evolución del periodo.

#### 4. INFORMACIÓN I+D+i

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2025 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

#### 5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Conforme al régimen SOCIMI, la Sociedades del Grupo están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Las sociedades participadas han repartido a favor la matriz la totalidad de los beneficios obtenidos y, la Sociedad dominante, va a destinar los beneficios del ejercicio a compensar pérdidas de Ejercicio anteriores y por tanto no va a distribuir dividendos con cargo a resultados. No obstante, se han llevado a cabo en el ejercicio 1 pago en concepto de reducción de capital con devolución de aportaciones a favor de los accionistas por importe de 2.199 miles de euros (ver nota 9.1).

#### 6. ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2025 la sociedad adquirió 4.878 acciones a un precio medio de 1,09 euros por acción y vendió 34.529 acciones a un precio medio de 1,06 euros acción. Adicionalmente se ha recibido 2.184 euros en concepto de reducción de capital. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera asciende a 64.615 euros.

#### 7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías se detalla en la Nota 12.3 de las cuentas anuales.

### 8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025, el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 6 días.

### 9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

### 10. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 10 de diciembre de 2024 la Sociedad firmó un préstamo con Extra Credit and Factoring Ltd que ascendía a 3 millones de euros (ver nota 10). Dicho préstamo tenía un vencimiento inicial el día 10 de enero de 2026, por lo que a 31 de diciembre de 2025, se encontraba registrado en el corto plazo. No obstante, con fecha 7 de enero de 2026, se ha procedido a la renovación de este préstamo por un periodo adicional de 2 años, modificando el tipo de interés Eur 6m+4,7%, y ampliando el límite a disponer a 18 millones de euros.
- Con fecha 7 de enero de 2026, la filial Ibi Lion Santa, S.L.U. ha firmado escritura de venta de 2 de las sucursales bancarias que tenía en su cartera de inmuebles, situadas en Toledo y Don Benito (Badajoz), por un precio bruto de 3.162.704 euros. 2.603.832 euros procedentes de la venta se han destinado a amortizar parcialmente la deuda hipotecaria que la Sociedad mantiene con Banco Santander.
- Con fecha 12 de enero de 2026, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,030 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 2.275.744 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 24 de marzo de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Con fecha 5 de febrero de 2026, la filial Ibi Lion Lavie, S.L.U. ha suscrito un contrato de compraventa por el que ha adquirido un local comercial ubicado en Gijón, por un importe de 4,7 millones de euros. El referido activo se encuentra arrendado a un operador de supermercados de alimentación. La sociedad ha financiado la adquisición de dicho activo mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios. A este respecto, se ha suscrito una nueva financiación por importe aproximado de 2,8 millones de euros.

**Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 31 de marzo de 2026, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 de IBI LION SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Madrid, 31 de marzo de 2026

---

**D. David Lubetzky**

---

**D. Nadav Berkovitch**

---

**D. Rafael Goldfeld**

---

**D. Ohad Kleiner**

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

[www.bdo.es](http://www.bdo.es)

[www.bdo.global](http://www.bdo.global)



**IBI LION SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al  
ejercicio 2025 junto con el Informe  
de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor  
Independiente

## **IBI LION SOCIMI, S.A.**

### **Cuentas Anuales junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

#### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

##### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025:**

- Balance correspondiente al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2025 y 2024
- Estado de Cambios en el Patrimonio neto del ejercicio 2025 y 2024
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2025 y 2024
- Memoria correspondiente al ejercicio 2025

**IBI LION SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **IBI LION SOCIMI, S.A.**:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **IBI LION SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

---

<b>Aspectos más relevantes de la auditoría</b>	<b>Respuesta de auditoría</b>
--	-------------------------------

---

*Valoración de inversiones en empresas del grupo*

El epígrafe de “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance al 31 de diciembre de 2025 adjunto, incluye las participaciones que la Sociedad posee en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 6 de la memoria.

Las notas 4.4 y 6 de la memoria describen los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las mencionadas notas, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio la dirección de la Sociedad se ha basado en el valor patrimonial de las sociedades filiales corregido, en su caso, por las plusvalías procedentes de sus activos inmobiliarios. Para ello, la dirección ha utilizado informes de tasación elaborados por un experto independiente de dichos activos inmobiliarios, que incluyen elementos de juicio que presentan diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor recuperable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2025 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las inversiones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2025, a partir de los correspondientes informes de tasación elaborados por el experto independiente externo sobre los activos inmobiliarios de las sociedades filiales referidos a la fecha de cierre, y los estados financieros individuales de las mismas a 31 de diciembre de 2025.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas por éste y por la dirección de la Sociedad, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<i>Valoración de inversiones inmobiliarias</i>	
<p>El epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” del balance adjunto al 31 de diciembre de 2025 incluye los valores netos contables del inmueble propiedad de la Sociedad, de acuerdo con lo descrito en la nota 5 de la memoria adjunta.</p>	<p>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p>
<p>Las notas 4.2 y 5.1 de la memoria describen los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones externas, realizadas por un experto independiente, que incluyen variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.</li></ul>
<p>El análisis de la razonabilidad del valor recuperable de este activo al cierre del ejercicio 2025 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Obtención de los correspondientes informes de tasación elaborados por el experto independiente externo. A partir de los mismos, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2025.</li><li>- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas por éste y por la dirección de la Sociedad, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.</li><li>- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de los activos inmobiliarios.</li></ul>

### *Otra Información: Informe de Gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad respecto a este informe, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido durante la realización de la auditoría de dichas cuentas. Además, debemos evaluar e informar si el contenido y la presentación del informe de gestión son conformes con la normativa aplicable. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales en el informe de gestión, estamos obligados a informarlo.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, podemos concluir que la información contenida en el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025, y que tanto su contenido como su presentación son conformes con la normativa que resulta de aplicación.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

César Gordo Flores (ROAC 22.883)

Socio - Auditor de cuentas

29 de abril de 2026



BDO AUDITORES, S.L.P

2026 Núm. 01/26/12100

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

**IBI LION SOCIMI S.A.**

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

IBI LION SOCIMI S.A.

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>64.107.511</b>	<b>63.843.165</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>29.241</b>	<b>35.689</b>
Aplicaciones informáticas		29.241	35.689
<b>Inmovilizado material</b>		<b>10.577</b>	<b>9.375</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		10.577	9.375
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>14.497.661</b>	<b>14.702.105</b>
Terrenos		8.509.727	8.509.727
Construcciones		5.987.935	6.192.377
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>49.407.232</b>	<b>48.933.197</b>
Instrumentos de patrimonio		49.407.232	48.933.197
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>7</b>	<b>162.800</b>	<b>162.800</b>
Otros activos financieros		162.800	162.800
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.470.706</b>	<b>377.780</b>
<b>Existencias</b>		<b>176</b>	<b>4.562</b>
Anticipos a proveedores		176	4.562
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>26.695</b>	<b>27.059</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	21.042	9.835
Activos por impuesto corriente	11	5.653	8.460
Otros créditos con las administraciones públicas	11	-	8.764
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>7.959</b>	<b>6.544</b>
Créditos a empresas		7.959	6.544
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>24.652</b>	<b>16.456</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>3.411.224</b>	<b>323.159</b>
Tesorería		3.391.224	303.159
Otros activos líquidos equivalentes		20.000	20.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>67.578.218</b>	<b>64.220.945</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>54.893.190</b>	<b>49.923.469</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>54.893.190</b>	<b>49.923.469</b>
<b>Capital</b>	<b>9</b>	<b>63.341.543</b>	<b>54.763.392</b>
Capital escriturado		63.341.543	54.763.392
<b>Prima de emisión</b>	<b>9</b>	<b>3.839.383</b>	<b>3.316.092</b>
<b>Reservas</b>	<b>9</b>	<b>(3.144.440)</b>	<b>(1.843.796)</b>
Otras reservas		(3.144.440)	(1.843.796)
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	<b>9</b>	<b>(64.615)</b>	<b>(95.936)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>9</b>	<b>(6.216.283)</b>	<b>(4.841.772)</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(6.216.283)	(4.841.772)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(2.862.398)</b>	<b>(1.374.512)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.546.265</b>	<b>9.828.556</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>6.546.265</b>	<b>9.828.556</b>
Deudas con entidades de crédito		6.396.265	6.779.228
Otros pasivos financieros		150.000	3.049.328
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.138.763</b>	<b>4.468.920</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>3.401.727</b>	<b>395.326</b>
Deuda con entidades de crédito		382.963	378.208
Otros pasivos financieros		3.018.764	17.118
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>855</b>	<b>958</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.736.181</b>	<b>4.072.636</b>
Acreedores varios	10	2.713.511	4.056.136
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	748	7.277
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	21.922	9.224
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>67.578.218</b>	<b>64.220.945</b>

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte del Balance al 31 de diciembre de 2025.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>1.020.521</b>	<b>997.932</b>
Prestaciones de servicios		1.020.521	997.932
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>39.779</b>	<b>35.996</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>12.2</b>	<b>(60.006)</b>	<b>(28.579)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(45.383)	(22.512)
Cargas sociales		(14.622)	(6.067)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(3.802.085)</b>	<b>(2.742.298)</b>
Servicios exteriores	12.3	(3.722.810)	(2.691.997)
Tributos		(79.275)	(50.301)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(213.841)</b>	<b>(207.616)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>-</b>	<b>6</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(3.015.632)</b>	<b>(1.944.559)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>12.5</b>	<b>626.623</b>	<b>685.298</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		596.868	640.771
Por deudas con terceros		29.755	44.527
<b>Gastos financieros</b>	<b>12.4</b>	<b>(473.389)</b>	<b>(115.251)</b>
Por deudas con terceros		(473.389)	(115.251)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>153.234</b>	<b>570.047</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.862.398)</b>	<b>(1.374.512)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.862.398)</b>	<b>(1.374.512)</b>

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

IBI LION SOCIMI S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

**I) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

	Notas	2025	2024
<b>Resultado del ejercicio (I)</b>	<b>3</b>	<b>(2.862.398)</b>	<b>(1.374.512)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Gastos por ampliaciones de capital	9.3	(60.914)	(86.517)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)</b>		<b>(60.914)</b>	<b>(86.517)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)</b>		<b>(2.923.312)</b>	<b>(1.461.029)</b>

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

**II) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>	<b>46.301.660</b>	<b>1.457.160</b>	<b>(679.364)</b>	<b>(2.714.409)</b>	-	<b>(73.302)</b>	<b>(2.127.362)</b>	<b>42.164.383</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(86.517)	-	-	-	(1.374.512)	(1.461.029)
Aumentos de capital (Nota 9.1)	10.421.218	1.858.932	-	-	-	-	-	12.280.150
Reducción de capital (Nota 9.1)	(1.959.487)	-	-	-	-	-	-	(1.959.487)
Operaciones con acciones propias (Nota 9.4)	-	-	(1.057.915)	-	-	(22.634)	-	(1.080.549)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(20.000)	(2.127.362)	-	-	2.127.362	(20.000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>54.763.391</b>	<b>3.316.092</b>	<b>(1.843.795)</b>	<b>(4.841.771)</b>	-	<b>(95.936)</b>	<b>(1.374.512)</b>	<b>49.923.469</b>

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>	<b>54.763.391</b>	<b>3.316.092</b>	<b>(1.843.795)</b>	<b>(4.841.771)</b>	-	<b>(95.936)</b>	<b>(1.374.512)</b>	<b>49.923.469</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(60.914)	-	-	-	(2.862.398)	(2.923.312)
Aumentos de capital (Nota 9.1)	10.777.436	2.569.317	(1.239.730)	-	-	-	-	12.107.023
Reducción de capital (Nota 9.1)	(2.199.285)	-	-	-	-	-	-	(2.199.285)
Distribución de prima (Nota 9.2)	-	(2.046.027)	-	-	-	-	-	(2.046.027)
Operaciones con acciones propias (Nota 9.4)	-	-	-	-	-	31.322	-	31.322
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(1.374.512)	-	-	1.374.512	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>63.341.543</b>	<b>3.839.383</b>	<b>(3.144.440)</b>	<b>(6.216.283)</b>	-	<b>(64.615)</b>	<b>(2.862.398)</b>	<b>54.893.190</b>

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

IBI LION SOCIMI S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresado en Euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(2.862.398)</b>	<b>(1.374.512)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>60.607</b>	<b>(362.431)</b>
Amortización del inmovilizado		213.841	207.616
Ingresos financieros	12.5	(626.623)	(685.298)
Gastos financieros	12.4	473.389	115.251
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.339.901)</b>	<b>860.362</b>
Existencias		4.386	29.357
Deudores y otras cuentas a cobrar		364	674.563
Otros activos corrientes		(8.196)	(569)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	(1.336.455)	157.011
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>155.153</b>	<b>592.232</b>
Cobros de dividendos	12.5	596.868	640.771
Pagos de intereses	12.4	(471.470)	(93.066)
Cobros de intereses		29.755	44.527
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(3.986.539)</b>	<b>(284.349)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(2.505.671)</b>	<b>(15.068.424)</b>
Inmovilizado intangible		-	(36.237)
Inmovilizado material		(4.153)	(3.038)
Empresas del grupo y asociadas	6	(2.501.518)	(15.009.150)
Otros activos financieros		-	(20.000)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>2.025.964</b>	<b>4.356.564</b>
Empresas del grupo y asociadas	6	2.025.964	2.356.564
Otros activos financieros	8	-	2.000.000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(479.705)</b>	<b>(10.711.860)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>7.832.119</b>	<b>9.133.598</b>
Emisión/(Devolución) de instrumentos de patrimonio	9	9.846.824	9.156.232
Adquisición/(Enajenación) de instrumentos de patrimonio propio	9	31.322	(22.634)
Distribución de prima	9	(2.046.027)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		<b>(277.809)</b>	<b>1.168.820</b>
Emisión			
Otras deudas	10	98.002	2.899.328
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(356.023)	(258.689)
Otras deudas	10	(19.788)	(1.471.819)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>7.554.309</b>	<b>10.302.418</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>3.088.065</b>	<b>(693.791)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	303.159	996.950
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.391.224	303.159

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

La sociedad IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad" o "IBI Lion") con NIF A42762955 fue constituida bajo la denominación social "TARRYTOWN" el 13 de enero de 2021 y tiene domicilio social y fiscal en calle Velázquez, número 17 5º iz, 28001 Madrid. Posteriormente modificó su denominación a "IBI LION", la cual fue de nuevo modificada a la denominación actual "IBI LION SOCIMI, S.A." el 2 de noviembre de 2021.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (ver Nota 1.1);
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

Con fecha 28 de junio de 2023 la Sociedad fue admitida a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y formula sus cuentas anuales consolidadas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas junto con el correspondiente informe de auditoría en el Registro Mercantil de Madrid dentro de los plazos legales correspondientes.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera.

**1.1 Régimen SOCIMI**

El 2 de agosto de 2021, el hasta entonces accionista único de la Sociedad, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad se encuentra regulada por la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOMICI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2021.

## IBI LION SOCIMI S.A.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
  - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
  - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

El incumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

## IBI LION SOCIMI S.A.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y modificaciones posteriores por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad. Todos los importes incluidos en las cuentas anuales están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

### **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (ver Notas 1.1 y 11).
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 5).
- Estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 5).
- Deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (ver Notas 4.4 y 6).

## 2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

## 2.5 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta un fondo de maniobra neto negativo a fecha de 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.668 miles de euros (neto negativo de 4.091 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad considera, no obstante, que el fondo neto negativo no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad teniendo en cuenta los siguientes factores mitigantes:

- La Sociedad mantiene en el pasivo corriente, un préstamo por importe de 3.000 miles de euros de nominal (ver nota 10), cuyo vencimiento es el 7 de enero de 2026. Este contrato, ha sido renovado en esa misma fecha, ampliando el vencimiento hasta el 7 de enero de 2028 (Ver nota 10 y 16).
- El fondo de maniobra tiene su origen principalmente en el contrato de gestión firmado con fecha 9 de agosto de 2021 con IBI Lion Management Group, Ltd. por el cual se delega la gestión ordinaria de la Sociedad y que al cierre del ejercicio 2025 ascendía a un importe pendiente de pago de 2.274 miles de euros (3.777 miles de euros en el ejercicio anterior) (Nota 13.1). El gasto se calcula como un % sobre todos los activos del grupo (matriz y filiales), si bien, lo soporta en su totalidad Ibi lion Socimi como matriz del grupo e impacta directamente en los resultados individuales de la compañía.
- El patrimonio neto contable se encuentra totalmente saneado, ascendiendo al 31 de diciembre de 2025 a 54.893 miles de euros (49.923 miles de euros en el ejercicio anterior). Adicionalmente, en 2025 se han ejecutado diferentes ampliaciones de capital (Nota 16), así como en el ejercicio 2026 (Ver nota 10).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que pertenecen a la Sociedad, así como las que pertenecen a las Sociedades dependientes es superior al importe por el que se encuentran registrados en las cuentas anuales individuales, existiendo plusvalías latentes.

En consecuencia, el Consejo de Administración ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2025, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2025
Base de aplicación	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad (pérdida)	(2.862.398)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.862.398)

### 3.1 Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas (ver Nota 9.3).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

##### **4.1 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	<b>Años de vida útil</b>
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

#### 4.2 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones de la Sociedad. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, se valorará por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la Sociedad y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de 33 años.

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la Nota 5 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

#### 4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

## IBI LION SOCIMI S.A.

### Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Por otra parte, las rentas por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

### Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Tanto a 31 de diciembre de 2024 como a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene arrendado mediante contratos de arrendamiento operativo el edificio industrial sito en carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas, Madrid. (Nota 5.2)

## 4.4 Activos financieros

### Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

#### **Activos financieros a coste amortizado**

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se puede considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad debe considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. La Sociedad puede tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la Sociedad gestiona sus activos financieros.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

## IBI LION SOCIMI S.A.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

### **Activos financieros a coste**

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su coste, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión en empresas del grupo puede estar deteriorada, comparando el valor en libros con el importe recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

### **Baja de balance de activos financieros**

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero (tal como las ventas en firme de activos, las cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la Sociedad no retenga ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente no retenga financiaciones subordinadas ni conceda ningún tipo de garantía o asuma algún otro tipo de riesgo).

## IBI LION SOCIMI S.A.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la Sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplican en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que haya retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el «factoring con recurso», las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

### Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

En el caso de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

## IBI LION SOCIMI S.A.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### 4.5 Pasivos financieros

#### Clasificación y valoración

##### **Pasivos financieros a coste amortizado**

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

#### Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiere, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes o comisiones en que se incurra, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de cualquier coste de transacción o comisión incurrida como un ajuste de su valor en libros. A partir de esa fecha, el nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se consideran sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la re-expresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

#### 4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### 4.7 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en las variaciones de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad optó por aplicar desde el 13 de enero de 2021 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021.

El tipo impositivo general aplicable es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

## IBI LION SOCIMI S.A.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

### 4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un período superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

### 4.9 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente de control de los servicios comprometidos y es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos. Los gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su pago.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

### 4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

### 4.11 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

### 4.12 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

## IBI LION SOCIMI S.A.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

### 4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

## 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

<b>Inversión inmobiliaria</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Estado</b>
Nave Industrial	Carretera de Fuencarral 22, 28018 Alcobendas, Madrid	En explotación

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Traspasos</b>	<b>31/12/2025</b>
<b>Coste</b>					
Terrenos	8.509.727	-	-	-	8.509.727
Construcciones	6.814.781	-	-	-	6.814.781
<b>Amortización acumulada</b>	(622.403)	(204.443)	-	-	(826.846)
<b>Valor neto contable</b>	<b>14.702.105</b>	<b>(204.443)</b>	-	-	<b>14.497.661</b>

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Traspasos</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Coste</b>					
Terrenos	8.509.727	-	-	-	8.509.727
Construcciones	6.814.781	-	-	-	6.814.781
<b>Amortización acumulada</b>	(417.401)	(205.002)	-	-	(622.403)
<b>Valor neto contable</b>	<b>14.907.107</b>	<b>(205.002)</b>	-	-	<b>14.702.105</b>

Con fecha 16 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió una nave industrial en Alcobendas (Madrid) de 18.226 metros cuadrados, por un precio de 14.900.000 euros, correspondiente a un edificio destinado a la producción farmacéutica, almacén y oficinas administrativas, con una superficie construida de 7.830 metros cuadrados. Los gastos asociados a esta operación ascendieron a 342 miles de euros.

## IBI LION SOCIMI S.A.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con Caixabank, como garantía del préstamo, el capital pendiente de pago ascendía a 6.779.228 euros a 31 de diciembre de 2025 (7.157 miles de euros el 31 de diciembre de 2024) devengando un tipo de interés de 1,25% (ver Nota 10).

El inmueble se encuentra situado en España y dispone de cobertura con póliza de seguro que cubre el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

### 5.1 Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, la Sociedad ha encargado a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., una valoración de sus activos a cierre de ejercicio, la cual ha sido emitida con fecha 21 de enero de 2026. Se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una *yield* neta de salida.

El detalle de las *yields* netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,25%	8,25%

  

<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,25%	8,25%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las *yield* netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del valor razonable de sus inmuebles en explotación:

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2025</b>			
	<b>Valor neto contable</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>-0,25% en yields netas de salida</b>	<b>+0,25% en yields netas de salida</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	14.497.661	16.391.000	16.728.000	16.048.000

  

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2024</b>			
	<b>Valor neto contable</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>-0,25% en yields netas de salida</b>	<b>+0,25% en yields netas de salida</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	14.702.105	15.984.000	16.312.000	15.650.000

### 5.2 Arrendamientos de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento de Fuencarral 22 (Alcobendas) que se inicia el 16 de diciembre de 2021 por un plazo de obligado cumplimiento de 7 años. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativos, no cancelables, son los siguientes:

<b>(Euros)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hasta un año	1.050.116	996.602
Entre uno y cinco años	2.057.888	2.951.050
Más de cinco años	-	-
	<b>3.108.003</b>	<b>3.947.653</b>

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 1.020.521 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (ver Nota 12.1) (997.932 euros en el periodo 31 de diciembre de 2024).

## 6. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos del ejercicio 2025 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/2024	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Trasposos	31/12/2025
<b>Instrumentos de patrimonio a largo plazo</b>					
Coste	48.933.197	2.500.000	(2.025.964)	-	49.407.232
<b>Valor neto contable</b>	<b>48.933.197</b>	<b>2.500.000</b>	<b>(2.025.964)</b>		<b>49.407.232</b>

Durante el ejercicio 2025 las principales operaciones que han tenido lugar han sido las siguientes:

Con fecha 8 de enero de 2025, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente SANTA, decide aprobar la distribución de 25.964 euros con cargo a aportaciones de socios.

Con fecha 16 de enero de 2025, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LEOPARD, decide aprobar la distribución de 2.000.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

Con fecha 23 de julio de 2025, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente BURGOS, decide aprobar la aportación de 250.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

Con fecha 16 de septiembre de 2025, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente BURGOS, decide aprobar la aportación de 250.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

Con fecha 18 de noviembre de 2025, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LAVIE, decide aprobar la aportación de 1.000.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

Con fecha 18 de noviembre de 2025, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente BURGOS, decide aprobar la aportación de 1.000.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

El detalle y los movimientos del ejercicio 2024 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/2023	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Trasposos	31/12/2024
<b>Instrumentos de patrimonio a largo plazo</b>					
Coste	36.281.761	15.008.000	(2.356.564)	-	48.933.197
<b>Valor neto contable</b>	<b>36.281.761</b>	<b>15.008.000</b>	<b>(2.356.564)</b>		<b>48.933.197</b>

Durante el ejercicio 2024 las principales operaciones que han tenido lugar han sido las siguientes:

Con fecha 11 de abril de 2024, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LEOPARD, decide aprobar la distribución de 1.100.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

Con fecha 12 de diciembre de 2024, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LEOPARD, decide aprobar la aportación de 11.000.000 euros con abono a aportaciones de socios.

Con fecha 22 de febrero de 2024, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente SANTA, decide aprobar la distribución de 227.631 euros con cargo a aportaciones de socios.

Con fecha 19 de noviembre de 2024, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente SANTA, decide aprobar la distribución de 178.933 euros con cargo a aportaciones de socios.

Con fecha 1 de abril de 2024, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LAVIE, decide aprobar la aportación de 5.000 euros con abono a aportaciones de socios.

Con fecha 27 de mayo de 2024, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LAVIE, decide aprobar la aportación de 1.000.000 euros con abono a aportaciones de socios.

Con fecha 24 de junio de 2024, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LAVIE, decide aprobar la aportación de 3.000.000 euros con abono a aportaciones de socios.

Con fecha 12 de septiembre de 2024, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LAVIE, decide aprobar la distribución de 850.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

## IBI LION SOCIMI S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2024, la Sociedad ha constituido la sociedad "Ibi Lion Burgos, S.L.U." (en adelante, "BURGOS"), con un capital social de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, la cual se encuentra inscrita en el Registro Mercantil desde el 15 de octubre de 2024.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	Calle de Velázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Ibi Lion Santa, S.L.U.	Calle de Velázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Ibi Lion Lavie, S.L.U.	Calle de Velázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Ibi Lion Burgos, S.L.U.	Calle de Velázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
<b>Ejercicio 2025</b>							
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	39.075.515	100%	3.000	39.073.116	(165.079)	38.911.037	2.927.917
Ibi Lion Santa, S.L.U.	4.670.717	100%	3.000	4.668.317	228.468	4.899.785	982.738
Ibi Lavie, S.L.U.	4.158.000	100%	3.000	4.155.600	113.724	4.272.324	243.206
Ibi Burgos, S.L.U.	1.503.000	100%	3.000	1.498.849	(53.720)	1.448.130	(53.720)
	<b>49.407.232</b>						

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	Calle de Velázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Ibi Lion Santa, S.L.U.	Calle de Velázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Ibi Lion Lavie, S.L.U.	Calle de Velázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Ibi Lion Burgos, S.L.U.	Calle de Velázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
<b>Ejercicio 2024</b>							
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	41.075.515	100%	3.000	41.528.572	578.966	42.110.538	1.842.792
Ibi Lion Santa, S.L.U.	4.696.681	100%	3.000	4.694.282	71.067	4.768.349	970.739
Ibi Lavie, S.L.U.	3.158.000	100%	3.000	3.153.808	19.695	3.176.503	91.147
Ibi Burgos, S.L.U.	3.000	100%	3.000	-	(1.151)	1.849	(1.151)
	<b>48.933.197</b>						

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicadas en los cuadros anteriores corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

Tal y como se indica en la Nota 4.4, al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión en empresas del grupo puede estar deteriorada, comparando el valor en libros con el importe recuperable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha producido ningún deterioro de valor de las participaciones.

## 7. ACTIVOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los activos financieros de la Sociedad se clasifican en la categoría "Activos financieros a coste amortizado" excepto las inversiones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas que se clasifican en la categoría de "Activos financieros a coste" (Nota 6).

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	162.800	162.800	162.800	162.800
	162.800	162.800	162.800	162.800
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	29.001	16.379	29.001	16.379
	29.001	16.379	29.001	16.379
	<b>191.801</b>	<b>192.635</b>	<b>191.801</b>	<b>192.635</b>

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activos financieros no corrientes</b>				
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.1)	162.800	162.800	162.800	162.800
	162.800	162.800	162.800	162.800
<b>Activos financieros corrientes</b>				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	21.042	9.835	21.042	9.835
Otros activos financieros a corto plazo (Nota 7.1)	7.959	6.544	7.959	6.544
Accionistas por desembolsos exigidos (Nota 7.1 y 9)	-	-	-	-
	29.001	16.379	29.001	16.379
	<b>191.801</b>	<b>179.179</b>	<b>191.801</b>	<b>179.179</b>

### 7.1 Activos financieros a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	156.400	156.400
Depósitos constituidos a largo plazo	6.400	6.400
<b>TOTAL</b>	<b>162.800</b>	<b>162.800</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	21.042	9.835
Créditos a corto plazo con empresas de grupo (Nota 13)	7.959	6.544
<b>TOTAL</b>	<b>29.001</b>	<b>16.379</b>

Las fianzas se corresponden con importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles.

## 8. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La cuenta "tesorería" recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad la cual devenga tipos de interés de mercado. El saldo de estas a 31 de diciembre de 2025 es 3.391.224 euros (303.159 euros a 31 de diciembre de 2024). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Asimismo, en la cuenta "otros activos líquidos equivalentes" se contabiliza por un importe de 20.000 euros un depósito relacionado con el crédito obtenido de la Sociedad Extra Credit and Factoring Ltd (nota 10.3).

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

## 9. PATRIMONIO NETO

### 9.1 Capital

La Sociedad fue constituida con fecha 13 de enero de 2021 con una aportación inicial de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 24 de septiembre de 2021 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de 22.350.000 nuevas acciones ordinarias, con valor nominal de 1 euro cada una. El 30 de noviembre de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, siendo inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero de 2022. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la IBI LION quedó fijado en 22.410.000 euros.

Las operaciones societarias producidas durante 2022 fueron las siguientes:

- El 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad aprobó aumentar el capital social en un importe efectivo (nominal y sin prima de emisión) de 5.667.143 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.667.143 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. El referido aumento de capital fue elevado a público el 22 de marzo de 2022 e inscrito en el Registro Mercantil el 19 de abril de 2022. Los gastos de la ampliación de capital ascendieron a 48 miles de euros.
- Asimismo, el 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias.
- Posteriormente, el 4 de julio de 2022, el Consejo de Administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 1 euro de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1 euro (1 euro de valor nominal y sin prima de emisión). El 13 de julio de 2022 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 8.536.293 euros (8.536.293 euros de importe nominal y sin prima de emisión), mediante la emisión de 8.536.293 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El 20 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento. En relación con este aumento, con fecha 16 de mayo de 2022 se recibieron 8,2 millones de euros relativos a esta ampliación de capital y los restantes 0,3 millones de euros entre el 8 y 11 de julio de 2022.
- Adicionalmente, el 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 100.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 100.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El 11 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 99.009.900 nuevas acciones ordinarias de un 1,00 euro de valor nominal cada una.

Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,01 euros (1 euro de valor nominal y 0,01 euros de prima de emisión). El 12 de septiembre de 2022 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 5.955.850 euros, mediante la emisión de 5.896.881 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El 15 de septiembre de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

- Con fecha 7 de noviembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó reducir el capital social en un importe nominal de 1.908.713 euros mediante la disminución en 0,0449 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad. El 10 de enero de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución de la reducción.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social de IBI LION estaba compuesto por 42.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euro de valor nominal cada una.

Las operaciones societarias producidas durante 2023 fueron las siguientes:

- Con fecha 19 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 15 de febrero de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.352.080 euros (2.023.847 euros de nominal, más 328.232 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.118.990 nuevas acciones. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

## IBI LION SOCIMI S.A.

- Con fecha 10 de mayo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 12 de junio de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 4.612.845 euros (3.969.124 euros de nominal, más 643.720 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 4.155.716 nuevas acciones. El 19 de junio de 2023 que inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,028653 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.397.837 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 8 de septiembre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Posteriormente, con fecha de 25 de julio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 29 de junio de 2023, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,926447 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,08 euros. El 19 de septiembre se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.305.688 euros (1.977.868 euros de nominal, más 327.820 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.134.896 nuevas acciones. El 5 de octubre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- El 18 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, al amparo de la delegación de facultades descrita en el párrafo anterior, ejecutar el aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,926447 euros de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,08 euros (0,926447 euros de valor nominal y 0,153553 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del aumento fue fijado en 32.400.000 euros, con un importe nominal total máximo de 27.793.410 euros y una prima de emisión total máxima de 4.606.590 euros. El 15 de enero de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 692.226 euros (593.806 euros de nominal, más 98.420 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 640.950 nuevas acciones. El 26 de enero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento (Nota 16).
- Por otro lado, el 21 de diciembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó, una reducción del capital social de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,028447 euros y en una cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.466.752 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. Esta reducción de capital se encuentra a 31 de diciembre de 2023 pendiente de devolución a los Accionistas (Nota 10.2). El 21 de febrero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social (Nota 16).

A 31 de diciembre de 2023, el capital social de IBI LION estaba compuesto por 51.560.869 acciones nominativas de 0,898 euro de valor nominal cada una.

Las operaciones societarias producidas durante 2024 han sido las siguientes:

- Con fecha 19 de marzo de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de diciembre de 2023, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,898 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros. El 25 de abril de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 10.156.770 euros (8.686.456 euros de nominal, más 1.470.313 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 9.673.114 nuevas acciones. El 14 de mayo de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 26 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,032 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.959.487 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 5 de septiembre de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.

## IBI LION SOCIMI S.A.

- Con fecha 5 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2024, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,866 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,06 euros. El 12 de junio de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.123.381 euros (1.734.763 euros de nominal, más 388.619 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.003.190 nuevas acciones. El 31 de octubre de 2024 que inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

A 31 de diciembre de 2024, el capital social de IBI LION estaba compuesto por 63.237.173 acciones de 0,866 euros de valor nominal cada una.

Las operaciones societarias producidas durante 2025 han sido las siguientes:

- Con fecha 26 de noviembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2024, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,866 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,07 euros. El 13 de enero de 2025 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 5.068.741 euros (4.102.364 euros de nominal, más 966.377 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 4.737.141 nuevas acciones. El 27 de enero de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 5 de marzo de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2024, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,866 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros. El 7 de abril de 2025 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 3.118.870 euros (2.572.325 euros de nominal, más 546.545 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.970.352 nuevas acciones. El 22 de abril de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 27 de mayo de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,031 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 2.199.285 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 26 de agosto de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Con fecha 1 de septiembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 25 de abril de 2025, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,835 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros. El 30 de septiembre de 2025 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 5.159.142 euros (4.102.747 euros de nominal, más 1.056.396 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 4.913.469 nuevas acciones. El 23 de octubre de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 63.341.543 euros, dividido en 75.858.135 acciones de 0,835 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Asimismo, durante el ejercicio se han incurrido en 63.200 euros relacionados con gastos relativos a las ampliaciones de capital descritas anteriormente (86.517 euros a 31 de diciembre de 2025)

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de los accionistas con una participación igual o superior a 5% en el capital de IBI LION, es el siguiente:

Accionista	% Particip.	
	31/12/2025	31/12/2024
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	19,77%	23,72%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	5,27%	6,33%

## IBI LION SOCIMI S.A.

### 9.2 Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Tal y como se menciona en la Nota 9.1, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 2.569.318 euros (1.858.932 euros en el ejercicio 2024) con motivo del desembolso de los aumentos de capital descritos.

En ejecución del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de febrero de 2025, se ha llevado a cabo una distribución de la prima de emisión a favor de los accionistas por importe de 2.046.027 euros. El pago se ha hecho efectivo el 3 de marzo de 2025.

### 9.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

#### Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal se encuentra pendiente de constituir.

#### Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad y es de libre distribución. Las reservas voluntarias incluyen los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad y a su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como los gastos relacionados con las ampliaciones y reducciones de capital mencionadas en la Nota 9.1.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

(Euros)	31/12/2024	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital y otros (Nota 9.1)	31/12/2025
Reservas voluntarias	(1.843.795)	-	(1.300.644)	(3.144.440)
Resultados de ejercicios anteriores	(4.841.772)	(1.374.512)	-	(6.216.283)
<b>TOTAL</b>	<b>(6.685.567)</b>	<b>(1.374.512)</b>	<b>(1.300.644)</b>	<b>(9.360.723)</b>

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

(Euros)	31/12/2023	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital y otros (Nota 9.1)	31/12/2024
Reservas voluntarias	(679.364)	-	(1.164.431)	(1.843.795)
Resultados de ejercicios anteriores	(2.714.409)	(2.127.362)	-	(4.841.772)
<b>TOTAL</b>	<b>(3.393.773)</b>	<b>(2.127.362)</b>	<b>(1.164.431)</b>	<b>(6.685.567)</b>

Al 31 de diciembre de 2025, las reservas voluntarias recogen los gastos correspondientes a las distintas ampliaciones y reducción de capital y otras llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio. Adicionalmente, incluye una reserva por importe de 2.297 miles de euros por los pagos realizados a favor del gestor en concepto de stock options, importe que se ha reintegrado a la sociedad en forma de suscripción en diferentes ampliaciones de capital del 19 de 2024 y 2025 (nota 9.1)

### 9.4 Acciones propias

El 17 de mayo de 2022, IBI Investment House Ltd. e IBI LION suscribieron un contrato de préstamo de 100.000 acciones propias con el objeto de poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones correspondientes, el cual quedó resuelto con fecha 19 de enero de 2023.

Durante el ejercicio 2023 la sociedad adquirió 4.348 acciones a un precio medio de 1,13 euros por acción, y vendió 10.196 acciones a un precio medio de 1,15 euros por acción. Adicionalmente se ha incrementado en 11.000 euros el coste de la autocartera, con motivo de la devolución de las acciones que tenía en préstamo para autocartera y ha recibido 1.905 euros en concepto de reparto de prima de emisión. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera ascendía a 73.302 euros.

## IBI LION SOCIMI S.A.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad adquirió 33.612 acciones a un precio medio de 0,98 euros por acción, y vendió 10.046 acciones a un precio medio de 0,98 euros por acción. Adicionalmente se ha recibido 5.044 euros en concepto de reducción de capital. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera asciende a 95.936 euros.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad adquirió 4.878 acciones a un precio medio de 1,09 euros por acción y vendió 34.529 acciones a un precio medio de 1,06 euros acción. Adicionalmente se ha recibido 2.184 euros en concepto de reducción de capital. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera asciende a 64.615 euros.

### 10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías, es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
Pasivos financieros a coste amortizado	6.396.265	6.779.228	150.000	3.049.328	6.546.265	9.828.556
	6.396.265	6.779.228	150.000	3.049.328	6.546.265	9.828.556
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
Pasivos financieros a coste amortizado	382.963	378.208	5.733.879	4.081.488	6.116.842	4.459.696
	382.963	378.208	5.733.879	4.081.488	6.116.842	4.459.696
	<b>6.779.228</b>	<b>7.157.436</b>	<b>5.883.879</b>	<b>7.130.816</b>	<b>12.663.106</b>	<b>14.288.252</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	6.396.265	6.779.228
Otros pasivos financieros (Nota 10.2)	150.000	3.049.328
	6.546.265	9.828.556
<b>Pasivos financieros corrientes</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	382.963	378.208
Otros pasivos financieros (Nota 10.2)	3.018.764	17.118
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13.1)	855	958
Acreedores varios (Nota 10.3)	2.713.511	4.056.135
Personal (remuneraciones pendientes de pago) (Nota 10.3)	748	7.277
	6.116.841	4.459.697
	<b>12.663.106</b>	<b>14.288.253</b>

El detalle de los vencimientos de los pasivos a 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	382.963	387.777	392.652	397.583	402.587	4.815.653	6.396.265	6.779.228	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.714.253	-	-	-	-	-	-	2.714.253	
Otros pasivos financieros	3.019.613	-	150.000	-	-	-	150.000	3.169.613	
<b>TOTAL</b>	<b>6.116.841</b>	<b>387.777</b>	<b>542.652</b>	<b>397.583</b>	<b>402.587</b>	<b>4.815.653</b>	<b>6.546.264</b>	<b>12.663.106</b>	

## IBI LION SOCIMI S.A.

El detalle de los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	378.208	382.963	387.777	392.652	397.589	5.218.246	6.779.227	7.157.435	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.063.412	-	-	-	-	-	-	4.063.412	
Otros pasivos financieros	18.076	2.899.328	-	-	-	150.000	3.049.328	3.067.404	
<b>TOTAL</b>	<b>4.459.696</b>	<b>3.282.291</b>	<b>387.777</b>	<b>392.652</b>	<b>397.589</b>	<b>5.368.246</b>	<b>9.828.555</b>	<b>14.288.251</b>	

### 10.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle con las entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>					
CaixaBank	1,25%	2042	6.847.684	6.457.013	390.672
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			(68.457)	(60.748)	(7.709)
<b>TOTAL</b>			<b>6.779.228</b>	<b>6.396.265</b>	<b>382.963</b>

El detalle con las entidades de crédito al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>					
CaixaBank	1,25%	2042	7.233.602	6.847.684	385.917
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			(76.166)	(68.457)	(7.709)
<b>TOTAL</b>			<b>7.157.436</b>	<b>6.779.227</b>	<b>378.208</b>

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario para la financiación de la compra del inmueble de Alcobendas. El importe de dicho préstamo asciende a 7.500.000 euros y la duración del mismo es hasta el 2 de enero de 2042 siendo la primera cuota a amortizar el 1 de febrero de 2024 y devengando unos intereses del 1,25%.

Los intereses devengados durante el ejercicio han ascendido a 87.306 euros (91.970 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 12.4).

### 10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos financieros es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	150.000	150.000
Otros pasivos financieros	-	2.899.328
<b>TOTAL</b>	<b>150.000</b>	<b>3.049.328</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros	3.018.764	17.118
<b>TOTAL</b>	<b>3.018.764</b>	<b>17.118</b>

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 se incluye la recibida del arrendatario del inmueble propiedad de la Sociedad, por importe de 150.000 euros (150.000 euros a 31 de diciembre de 2024).

## IBI LION SOCIMI S.A.

Dentro de otros pasivos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2025 se incluye principalmente la deuda de la sociedad con Extra Credit and Factoring Ltd. Con fecha 10 de diciembre de 2024 la Sociedad firmó un préstamo con Extra Credit and Factoring Ltd que ascendía a 3.000.000 euros. El tipo de interés del préstamo es Eur 6m+6,4% y los intereses devengados durante el ejercicio han ascendido a 386.082,52 euros (23.279 en el ejercicio anterior) euros (ver Nota 12.4). Dicho préstamo tiene un vencimiento inicial el día 10 de enero de 2026, por lo que a 31 de diciembre de 2025, se encuentra registrado en el corto plazo. No obstante, con fecha 7 de enero de 2026, se ha procedido a la renovación de este préstamo por un período adicional de 2 años, modificando el tipo de interés Eur 6m+4,7%, y ampliando el límite a disponer a 18 millones de euros (Nota 16). A 31 diciembre de 2025, el importe dispuesto ascendía a 3 millones de euros.

### 10.3 Acreedores 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
Acreedores varios	2.713.511	4.056.135
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	748	7.277
<b>TOTAL</b>	<b>2.714.259</b>	<b>4.063.412</b>

Dentro del epígrafe acreedores varios se incluyen principalmente los importes pendientes de pago a Sociedad gestora por la gestión ordinaria de la Sociedad (ver Nota 12.3 y 13.1), así como otras prestaciones de servicios de distintos asesores de la sociedad.

## 11. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Créditos fiscales</b>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	5.653	8.460
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	8.764
<b>TOTAL</b>	<b>5.653</b>	<b>17.224</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(11.010)	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(10.599)	(6.713)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(312)	(2.511)
<b>TOTAL</b>	<b>(21.922)</b>	<b>(9.224)</b>

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. La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. En opinión de los Administradores de IBI LION, 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 la Sociedad.

### 11.1 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad se encuentra 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%.

## IBI LION SOCIMI S.A.

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios 31 de diciembre de 2025 y 2024 se desglosa como sigue:

(Euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Cuenta de resultados	Directamente imputado al patrimonio neto	Cuenta de resultados	Directamente imputado al patrimonio neto
Impuesto corriente	-	-	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

### 11.2 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la "Ley de SOCIMI") y la Ley 11/2021

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a la sociedad acogida 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.*

No aplica, la Sociedad ha aplicado el régimen fiscal desde el mismo ejercicio que su creación.

- 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)	
	Reservas voluntarias	Total
<b><u>Rentas sujetas al 0% o 19%</u></b>		
IBI Lion SOCIMI, S.A.	(3.144.440)	(3.144.440)
<b><u>Rentas sujetas al tipo general</u></b>		
No aplica	-	-

Las reservas de Ibi Lion SOCIMI, S.A. no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en los aumentos y la reducción del capital social, que se han llevado a cabo en los ejercicios 2021 al 2025, ejercicios en los cuales dicha sociedad ya se encontraba incluida en el régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- 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.*

La Sociedad obtuvo resultados negativos en el ejercicio 2024 y por tanto no distribuyó dividendos en el ejercicio 2025.

- 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.*

La Sociedad acogida al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI, no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

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

No aplica, ver comentarios en puntos anteriores.

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

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16/12/21	2021	Arrendamiento operativo	Fuencarral 22	Alcobendas, carretera de Fuencarral, Kilómetro 22	Nave industrial

## IBI LION SOCIMI S.A.

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

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Nave Industrial	Carretera de Fuencarral 22, 28018 Alcobendas, Madrid	En explotación

*El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Por otro lado, la totalidad de las participaciones en entidades cumplen los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Estos activos se encuentran identificados en la nota 6 de la memoria.*

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

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, no se ha dispuesto de reservas acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI. (Nota 9)

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por arrendamientos	1.020.521	997.932
<b>TOTAL</b>	<b>1.020.521</b>	<b>997.932</b>

A 31 de diciembre de 2025, el importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento del inmueble propiedad de la Sociedad, por importe de 1.020.521 euros (997.932 euros a 31 de diciembre de 2024).

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

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Madrid	1.020.521	997.932
<b>TOTAL</b>	<b>1.020.521</b>	<b>997.932</b>

### 12.2 Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos y salarios	45.383	22.512
Seguridad Social a cargo de la empresa	14.622	6.067
<b>TOTAL</b>	<b>60.005</b>	<b>28.579</b>

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del período			Número medio de personas empleadas en el período	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31/12/2025</b>					
Empleados	-	1	1	1	-
<b>TOTAL</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>31/12/2024</b>					
Empleados	-	1	1	0,33	-
<b>TOTAL</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,33</b>	

### 12.3 Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamientos y cánones	39.370	43.442
Servicios de profesionales independientes	3.526.162	2.405.828
Primas de seguros	40.866	26.419
Servicios bancarios y similares	45.073	31.651
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.553	4.559
Suministros	2.345	4.227
Otros servicios	62.441	175.871
<b>TOTAL</b>	<b>3.722.810</b>	<b>2.691.997</b>

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de la gestora a 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.925.632 euros que incluye los gastos de gestión de las sociedades participadas (2.016.405 euros a 31 de diciembre de 2024) (ver Nota 13.1).

### 12.4 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 10.1)	87.306	91.970
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 10.2)	386.083	23.279
<b>TOTAL</b>	<b>473.389</b>	<b>115.249</b>

### 12.5 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
De participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 13)	596.868	640.771
De valores negociables y otros instrumentos financieros (Nota 7.1)	29.755	44.527
<b>TOTAL</b>	<b>626.623</b>	<b>685.298</b>

Los ingresos financieros procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio por importe de 596.868 euros a 31 de diciembre de 2025 resultan de las siguientes operaciones:

Con fecha 31 de marzo de 2025 el Socio Único de la sociedad dependiente LEOPARD aprueba la aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 que incluye el pago de un dividendo por un importe total de 578.965 euros.

Con fecha 31 de marzo de 2025 el Socio Único de la sociedad dependiente LAVIE aprueba la aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 que incluye el pago de un dividendo por un importe total de 17.903 euros.

## 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
Consejo de Administración	Administradores

## IBI LION SOCIMI S.A.

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

### 13.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Acreedores comerciales con entidades vinculadas (Nota 10.3)	(2.274.138)	(3.777.005)
Créditos a corto plazo con empresas de grupo (Nota 7)	7.959	6.544
Deudas con empresas del grupo (Nota 10)	(855)	958
	<b>(2.267.034)</b>	<b>(3.769.503)</b>

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Servicios de profesionales independientes (Nota 12.3)	(2.925.632)	(2.016.405)
Dividendos	596.868	640.771
<b>TOTAL</b>	<b>(2.328.764)</b>	<b>(1.375.634)</b>

Con fecha 9 de agosto de 2021, la Sociedad firmó un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (en adelante, la "Gestora") con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad. Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de gestión de la gestora por importe de 2.925.632 euros (2.016.405 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 12.3).

Adicionalmente, la Sociedad es garante de los siguientes préstamos hipotecarios:

El 2 de junio de 2022, la sociedad dependiente LEOPARD, firmó un préstamo hipotecario con el Banco ING para la financiación de la compra de un inmueble de Llíria, Valencia. Con motivo de la compra del activo de Burgos, la Sociedad ha firmado un préstamo hipotecario para la financiación del nuevo activo y para la refinanciación del inmueble de Llíria, Valencia que la Sociedad mantiene en cartera. El importe inicial del préstamo asciende a 42.845.000 euros de euros y la duración de la financiación es hasta el 9 de enero de 2030. Parte de la nueva financiación, se ha destinado a cancelar el anterior préstamo hipotecario que la Sociedad tenía suscrito con la entidad bancaria ING Bank sobre el activo de Valencia.

El 28 de septiembre de 2022, la sociedad dependiente SANTA, firmó un préstamo hipotecario con el Banco Santander para la financiación de la compra de siete sucursales bancarias. El importe pendiente a 31 de diciembre de 2025 ascendía a 8.707.125 euros (8.928.000 euros a 31 de diciembre de 2024). La duración de la financiación del activo es hasta el 28 de septiembre de 2037.

Los préstamos hipotecarios relativos los activos de Valencia, Burgos y a las sucursales bancarias requieren cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2025 los Administradores estiman que el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

El 25 de junio de 2024, la sociedad dependiente LAVIE firmó un préstamo hipotecario con el Banco CaixaBank para la financiación de la compra del local comercial. El importe pendiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 3.380.000 euros. La duración de la financiación del activo es hasta el 1 de julio de 2044.

El 21 de noviembre de 2025, la sociedad dependiente LAVIE firmó un préstamo hipotecario para la financiación de la adquisición de un nuevo local comercial. El importe total del préstamo ascendió a 1.200.000 euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble, quedando un saldo pendiente al 31 de diciembre de 2025 de 1.200.000 euros. La duración de la financiación del activo es hasta el 1 de diciembre de 2045.

### 13.2 Administradores y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de IBI LION está formado por 4 personas, 4 hombres.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

## IBI LION SOCIMI S.A.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, ni se han devengado remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de IBI LION.

### 14. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

La Sociedad 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 la Sociedad 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 de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad presenta un fondo de maniobra neto negativo a fecha de 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.668 miles de euros (neto negativo de 4.091 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad considera, no obstante, que el fondo neto negativo no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad teniendo en cuenta los siguientes factores mitigantes:
  - La Sociedad mantiene en el pasivo corriente, un préstamo por importe de 3.000 miles de euros de nominal (ver nota 10), cuyo vencimiento es el 7 de enero de 2026. Este contrato, ha sido renovado en esa misma fecha, ampliando el vencimiento hasta el 7 de enero de 2028 (Ver nota 10 y 16).
  - El fondo de maniobra tiene su origen principalmente en el contrato de gestión firmado con fecha 9 de agosto de 2021 con IBI Lion Management Group, Ltd. por el cual se delega la gestión ordinaria de la Sociedad y que al cierre del ejercicio 2025 ascendía a un importe pendiente de pago de 2.274 miles de euros (3.777 miles de euros en el ejercicio anterior) (Nota 13.1). El gasto se calcula como un % sobre todos los activos del grupo (matriz y filiales), si bien, lo soporta en su totalidad Ibi lion Socimi como matriz del grupo e impacta directamente en los resultados individuales de la compañía.
  - El patrimonio neto contable se encuentra totalmente saneado, ascendiendo al 31 de diciembre de 2025 a 54.893 miles de euros (49.923 miles de euros en el ejercicio anterior). Adicionalmente, en 2025 se han ejecutado diferentes ampliaciones de capital (Nota 10), así como en el ejercicio 2026 (Ver nota 16).
  - El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que pertenecen a la Sociedad, así como las que pertenecen a las Sociedades dependientes es superior al importe por el que se encuentran registrados en las cuentas anuales individuales, existiendo plusvalías latentes.
- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Dada la situación del inmueble y la duración del contrato de arrendamiento con vencimiento en 2028, los Administradores entienden que este riesgo es bajo.
- Riesgo de tipo de interés: en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Teniendo en cuenta que la financiación de la Sociedad está a un tipo de interés fijo, los Administradores de IBI LION consideran que no existe impacto asociado a este riesgo.

## 15. OTRA INFORMACIÓN

### 15.1 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2025	2024
Servicios de auditoría	53.500	42.000
Otros servicios distintos de auditoría	19.700	14.700
<b>TOTAL</b>	<b>73.200</b>	<b>56.700</b>

### 15.2 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:

(Días)	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	6	6
Ratio de operaciones pagadas	5	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	19
(Euros)	2025	2024
Total pagos realizados	5.106.560	2.654.463
Total pagos pendientes	248.785	123.241
Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo	5.034.263	2.641.040
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los	98,58%	99,49%
(Número de facturas)	2025	2024
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	432	404
Porcentaje sobre el total de facturas	95,36%	98,78%

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades en el ejercicio 2025 y 2024 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad realizará las acciones oportunas para reducir el periodo medio de pago a proveedores de acuerdo con la normativa vigente.

## 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 10 de diciembre de 2024 la Sociedad firmó un préstamo con Extra Credit and Factoring Ltd que ascendía a 3 millones de euros (ver nota 10). Dicho préstamo tenía un vencimiento inicial el día 10 de enero de 2026, por lo que a 31 de diciembre de 2025, se encontraba registrado en el corto plazo. No obstante, con fecha 7 de enero de 2026, se ha procedido a la renovación de este préstamo por un periodo adicional de 2 años, modificando el tipo de interés Eur 6m+4,7%, y ampliando el límite a disponer a 18 millones de euros.
- Con fecha 7 de enero de 2026, la filial Ibi Lion Santa, S.L.U. ha firmado escritura de venta de 2 de las sucursales bancarias que tenía en su cartera de inmuebles, situadas en Toledo y Don Benito (Badajoz), por un precio bruto de 3.162.704 euros. 2.603.832 euros procedentes de la venta se han destinado a amortizar parcialmente la deuda hipotecaria que la Sociedad mantiene con Banco Santander.

## IBI LION SOCIMI S.A.

- Con fecha 12 de enero de 2026, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,030 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 2.275.744 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 24 de marzo de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Con fecha 5 de febrero de 2026, la filial Ibi Lion Lavie, S.L.U. ha suscrito un contrato de compraventa por el que ha adquirido un local comercial ubicado en Gijón, por un importe de 4,7 millones de euros. El referido activo se encuentra arrendado a un operador de supermercados de alimentación. La sociedad ha financiado la adquisición de dicho activo mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios. A este respecto, se ha suscrito una nueva financiación por importe aproximado de 2,8 millones de euros.
- Con fecha 2 de febrero de 2026, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LEOPARD, decide aprobar la distribución de 3.000.000 euros con cargo a la cuenta "Aportaciones de socios".
- Con fecha 4 de febrero de 2026, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LAVIE, decide aprobar una aportación de 3.000.000 euros con abono a la cuenta "Aportaciones de socios".
- Con fecha 9 de febrero de 2026, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente BURGOS, decide aprobar la distribución de 1.000.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

# IBI LION SOCIMI S.A.

## Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

### 1.1. Estrategia

IBI Lion SOCIMI, S.A. (en adelante "IBI Lion" o "la Sociedad"), es una sociedad inmobiliaria creada en enero de 2021 y dedicada a invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo. La compra de activos se financia con fondos propios y financiación bancaria con nivel de apalancamiento objetivo en unos niveles de entre un 50% y un 60%.

La Sociedad se acogió al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución.

Conforme a la estrategia contemplada en el folleto de salida al mercado BME Growth, la Sociedad dispone de una cartera integrada por una nave industrial situada en Alcobendas (Madrid)

Adicionalmente, Ibi Lion ha constituido sociedades íntegramente participadas al 100%, a través de las cuales mantiene inversiones consistentes en una nave logística en Liria (Valencia), dos locales comerciales (Sevilla y Pamplona), una nave industrial (Burgos) y varias sucursales bancarias situadas en distintas poblaciones dentro del territorio nacional. Y en febrero de 2026 se ha adquirido un local comercial (Gijón).

### 1.2. Estructura financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera neta de tesorería de la compañía resulta por importe de 6.407 miles de euros.

Respecto a la financiación hipotecaria, al 31 de diciembre de 2026 los activos inmobiliarios se encuentran hipotecados con entidades bancarias, como garantía del préstamo, por un nominal pendiente de 6.779 miles de euros, equivalente a un Loan to Value del activo del 41,4%.

### 1.3. Estructura organizativa

El equipo de profesionales que gestiona Ibi Lion constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad, y está dividido en las siguientes áreas:

- El Consejo de Administración de la Sociedad, órgano de supervisión y control de la actividad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, del cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de SOCIMI.
- Un grupo de asesores externos que trabajan como apoyo del equipo interno de la Sociedad, responsables de la administración y que asegura el cumplimiento de los aspectos normativos y de información dentro del marco regulatorio en el que se integra IBI Lion.
- Un gestor externo llamado IBI Lion Management Grupo, Ltd. integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario y responsable de llevar a cabo todo el proceso de creación de valor de las inversiones, que va desde la identificación y análisis de los activos, hasta la gestión de los mismos.

## 2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios por importe de 1.021 mil de euros corresponde a ingresos por rentas procedentes del activo de la Sociedad.

IBI Lion ha cerrado el ejercicio con un resultado negativo neto de 2.862 miles de euros. Como Sociedad matriz, IBI Lion soporta la mayoría de los gastos de explotación del Grupo incluidos la totalidad de los honorarios del gestor. Por este motivo y para una visión detallada y completa de los resultados, es imprescindible analizar de forma conjunta los Estados Financieros consolidados de la Sociedad, los cuales han sido publicados, conjuntamente con los presentes Estados Financieros individuales.

## 3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.

## IBI LION SOCIMI S.A.

- Riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad 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. La Sociedad presenta un fondo de maniobra neto negativo a fecha de 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.668 miles de euros (neto negativo de 4.091 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad considera, no obstante, que el fondo neto negativo no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad teniendo en cuenta los siguientes factores mitigantes: La Sociedad mantiene en el pasivo corriente, un préstamo por importe de 3.000 miles de euros de nominal (ver nota 10), cuyo vencimiento es el 7 de enero de 2026. Este contrato, ha sido renovado en esa misma fecha, ampliando el vencimiento hasta el 7 de enero de 2028 (Ver nota 10 y 16). El fondo de maniobra tiene su origen principalmente en el contrato de gestión firmado con fecha 9 de agosto de 2021 con IBI Lion Management Group, Ltd. por el cual se delega la gestión ordinaria de la Sociedad y que al cierre del ejercicio 2025 ascendía a un importe pendiente de pago de 2.274 miles de euros (3.777 miles de euros en el ejercicio anterior) (Nota 13.1). El gasto se calcula como un % sobre todos los activos del grupo (matriz y filiales), si bien, lo soporta en su totalidad Ibi lion Socimi como matriz del grupo e impacta directamente en los resultados individuales de la compañía. El patrimonio neto contable se encuentra totalmente saneado, ascendiendo al 31 de diciembre de 2025 a 54.893 miles de euros (49.923 miles de euros en el ejercicio anterior). Adicionalmente, en 2025 se han ejecutado diferentes ampliaciones de capital (Nota 16), así como en el ejercicio 2026 (Ver nota 10). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que pertenecen a la Sociedad, así como las que pertenecen a las Sociedades dependientes es superior al importe por el que se encuentran registrados en las cuentas anuales individuales, existiendo plusvalías latentes.
- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Dada la situación del inmueble y la duración del contrato de arrendamiento con vencimiento en 2028, los Administradores entienden que este riesgo es bajo.
- Riesgo de tipo de interés: en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Teniendo en cuenta que la financiación de la Sociedad está a un tipo de interés fijo, los Administradores de IBI LION consideran que no existe impacto asociado a este riesgo.

#### 4. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2025 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

#### 5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Conforme al régimen SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Debido a la obtención de pérdidas la Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2025.

#### 6. ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2025 la sociedad adquirió 4.878 acciones a un precio medio de 1,09 euros por acción y vendió 34.529 acciones a un precio medio de 1,06 euros acción. Adicionalmente se ha recibido 2.184 euros en concepto de reducción de capital. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera asciende a 64.615 euros.

#### 7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías se detalla en la Nota 12.2 de las cuentas anuales.

#### 8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025, el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 6 días.

#### 9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad IBI Lion estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2025.

## 10. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 10 de diciembre de 2024 la Sociedad firmó un préstamo con Extra Credit and Factoring Ltd que ascendía a 3 millones de euros (ver nota 10). Dicho préstamo tenía un vencimiento inicial el día 10 de enero de 2026, por lo que a 31 de diciembre de 2025, se encontraba registrado en el corto plazo. No obstante, con fecha 7 de enero de 2026, se ha procedido a la renovación de este préstamo por un periodo adicional de 2 años, modificando el tipo de interés Eur 6m+4,7%, y ampliando el límite a disponer a 18 millones de euros.
- Con fecha 7 de enero de 2026, la filial Ibi Lion Santa, S.L.U. ha firmado escritura de venta de 2 de las sucursales bancarias que tenía en su cartera de inmuebles, situadas en Toledo y Don Benito (Badajoz), por un precio bruto de 3.162.704 euros. 2.603.832 euros procedentes de la venta se han destinado a amortizar parcialmente la deuda hipotecaria que la Sociedad mantiene con Banco Santander.
- Con fecha 12 de enero de 2026, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,030 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 2.275.744 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los Accionistas. El 24 de marzo de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Con fecha 5 de febrero de 2026, la filial Ibi Lion Lavie, S.L.U. ha suscrito un contrato de compraventa por el que ha adquirido un local comercial ubicado en Gijón, por un importe de 4,7 millones de euros. El referido activo se encuentra arrendado a un operador de supermercados de alimentación. La sociedad ha financiado la adquisición de dicho activo mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios. A este respecto, se ha suscrito una nueva financiación por importe aproximado de 2,8 millones de euros.
- Con fecha 2 de febrero de 2026, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LEOPARD, decide aprobar la distribución de 3.000.000 euros con cargo a la cuenta "Aportaciones de socios".
- Con fecha 4 de febrero de 2026, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente LAVIE, decide aprobar una aportación de 3.000.000 euros con abono a la cuenta "Aportaciones de socios".
- Con fecha 9 de febrero de 2026, IBI Lion en su condición de Socio Único de la sociedad dependiente BURGOS, decide aprobar la distribución de 1.000.000 euros con cargo a aportaciones de socios.

IBI LION SOCIMI S.A.

**Formulación de las cuentas anuales y del informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 31 de marzo de 2026, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 de IBI LION SOCIMI, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Madrid, 31 de marzo de 2026

---

**D. David Lubetzky**

---

**D. Nadav Berkovitch**

---

**D. Rafael Goldfeld**

---

**D. Ohad Kleiner**

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

[www.bdo.es](http://www.bdo.es)

[www.bdo.global](http://www.bdo.global)



**INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA  
ORGANIZATIVA Y LOS SISTEMAS DE CONTROL  
INTERNO DE IBI LION SOCIMI,S.A.**

Abril de 2026

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

IBI Lion SOCIMI, S.A (“**IBI Lion**”) es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en calle Velázquez 17, 5ª planta, 28001, Madrid. (España) (la “**Sociedad**”).

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido a este respecto por el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”), consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 13 de enero de 2021, la Sociedad se constituyó como sociedad anónima por tiempo indefinido, con domicilio social en Madrid y bajo la denominación social de Tarrytown, S.A.

Con fecha 21 de junio de 2021, IBI Investment House Ltd., adquirió el 100% de las participaciones sociales de Tarrytown, S.A y se procedió al cambio de denominación social de la Sociedad pasándose a denominar IBI Lion S.A. En esa misma fecha se cambió el domicilio social.

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Con fecha 16 de diciembre de 2021, IBI Lion adquirió el inmueble situado en Madrid, Carretera Fuencarral 22, Alcobendas, alquilado en su totalidad a Iniciativas del Jarama S.A.U.

Con fecha 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió el inmueble situado en Valencia, Polígono industrial de Carrases nº10, Llíria, alquilado en su totalidad a Conforama España, S.A.

Con fecha 28 de septiembre de 2022, IBI Lion Santa, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió una cartera de 7 sucursales bancarias situadas en España (dos en Madrid, una en Cataluña, una en Castilla y León, una en Aragón, una en Castilla-La Mancha y una en Extremadura) y arrendadas a una entidad bancaria española.

Con fecha 25 de junio de 2024, IBI Lion Lavie, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió un local comercial y elementos anexos arrendado a una cadena de supermercados.

Con fecha 10 de enero de 2025, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió un activo logístico en Burgos.

Con fecha 21 de noviembre de 2025, IBI Lion Lavie, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió un activo destinado a uso comercial de supermercado en Pamplona.

Con fecha 14 de enero de 2026, IBI Lion Santa, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, transmitió dos de las siete sucursales bancarias de las que es titular, localizadas en Toledo.

Con fecha 19 de febrero de 2026, IBI Lion Lavie, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió un activo destinado a uso comercial de supermercado en Gijón.

## 2. OBJETO DE LA SOCIEDAD

La Sociedad tiene por objeto principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley

37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro;

- b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro

Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá representar, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

### **3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

El consejo de administración, salvo en lo relativo a las materias reservadas a su sometimiento a la junta general, es el máximo responsable de la decisión, supervisión y control de la Sociedad, así como de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz.

En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el consejo de administración (i) fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, (ii) evaluará la gestión controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, (iii) establecerá las bases de la organización corporativa para así garantizar la mayor eficiencia de la misma, (iv) implantará y velará por el establecimiento de procedimientos de información a los accionistas y a los mercados en general que sean adecuados, (v) adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, (vi) aprobará la política en materia de autocartera, y (vii) aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración se reservará competencia para aprobar, entre otras:

- La formulación de las cuentas anuales, la memoria, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la junta general de accionistas.
- El plan estratégico o de negocio de la Sociedad, los objetivos de gestión y presupuesto anuales.

- La política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos.
- La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los riesgos fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

Los accionistas de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, han nombrado como miembros del consejo de administración, con base en su formación y experiencia. A estos efectos, la composición actual del consejo de administración es la siguiente:

§ D. Nadav Berkovitch (Presidente y miembro del consejo de administración)

El Sr. Berkovitch es miembro del consejo de administración desde el 21 de junio de 2021. Desde 2017 el Sr. Berkovitch es el responsable del área inmobiliaria de IBI Lion Investment House, Ltd. y se ocupa de analizar y evaluar a las principales empresas inmobiliarias de Israel. El Sr. Berkovitch es miembro del consejo de inversión de IBI Pillar y miembro de los consejos de crédito y de gestión del riesgo de crédito de IBI Amban Investment Management, Ltd.

Previamente, el Sr. Berkovitch fue analista durante más de doce años en distintas empresas como Harel Finance, Clal Insurance o Halman-Albudi Pension Fund y estuvo a cargo de las operaciones de empresas inmobiliarias extranjeras en Israel.

El Sr. Berkovitch es licenciado en Economía y Empresariales por la Universidad Hebrea de Jerusalén y tiene un máster por la Universidad Bar-Ilan.

§ D. David Lubetzky (Miembro del consejo de administración)

El Sr. Lubetzky es miembro del consejo de administración desde el 21 de junio de 2021.

Desde 2018 el Sr. Lubetzky es consejero delegado de IBI Investment House, Ltd., compañía cotizada en la Bolsa de Tel Aviv y sociedad matriz de un grupo de empresas especializadas en la prestación de servicios financieros en el mercado israelí. Asimismo, el Sr. Lubetzky es consejero de múltiples filiales de IBI Investment House, Ltd., incluyendo IBI Lion Management Group, Ltd., IBI Mutual Funds Management, Ltd., así como IBI Amban Investment Management, Ltd.

El Sr. Lubetzky tiene una amplia experiencia en la gestión de inversiones para clientes privados e institucionales y está especializado en instrumentos de inversión alternativos, en la estructuración y planificación de planes de pensiones y en fiscalidad. El Sr. Lubetzky aporta una perspectiva empresarial e innovadora con la que siempre trata de crear nuevas formas de beneficiar a los grupos de interés de IBI, incluyendo clientes, socios, accionistas y empleados.

El Sr. Lubetzky es licenciado en Economía por la Universidad de Tel Aviv. Es titular de una licencia de gestión de inversiones expedida por la Autoridad de Valores de Israel (Israel Securities Authority) y de una licencia de agente de seguros de pensiones expedida por el Ministerio de Hacienda israelí.

§ D. Rafael Goldfeld (Secretario y miembro del consejo de administración)

El Sr. Goldfeld es secretario y miembro del consejo de administración desde el 21 de junio de 2021.

Previamente, el Sr. Goldfeld ha sido consejero delegado y consejero de compañías de inversión inmobiliaria en Europa occidental habiendo cofundado compañías de inversión inmobiliaria en Europa y en los Estados Unidos de América, incluyendo una SOCIMI española.

Con anterioridad, el Sr. Goldfeld ha trabajado en asuntos corporativos, comerciales, de “*private equity*”, “*venture capital*”, “*project finance*” y fusiones y adquisiciones tanto nacionales como internacionales. El Sr. Goldfeld ha asesorado a algunas de las mayores empresas públicas y privadas e inversores institucionales de Israel y ha liderado negociaciones comerciales en representación de algunas de las mayores empresas de Israel.

El Sr. Goldfeld es licenciado en Derecho y Asuntos Internacionales por la Universidad Hebrea de Jerusalén.

#### § D. Ohad Kleiner (Miembro del consejo de administración)

El Sr. Kleiner es miembro del consejo de administración desde el 21 de junio de 2021.

El Sr. Kleiner ha sido socio en la creación y gestión de una SOCIMI española y ha iniciado y dirigido proyectos de inversión inmobiliaria en España y en Europa occidental, desarrollando numerosas relaciones con organismos financieros y de inversión en tales territorios. Con anterioridad asesoró a los principales bancos e inversores institucionales de Israel en complejas operaciones financieras y de fusiones y adquisiciones. Asimismo, cuenta con una gran experiencia en la ejecución de proyectos operativos complejos y en la gestión de riesgos.

El Sr. Kleiner es licenciado en Derecho por el College of Management Academic Studies de Israel.

#### **4. ÁREAS OPERATIVAS**

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles y eventualmente en la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

El 9 de agosto de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (el “**Gestor**”), en virtud del cual el Gestor se ha comprometido a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad, entre los que se incluyen cualesquiera bienes inmuebles de la Sociedad así como las acciones o participaciones de las que la Sociedad sea titular en otras sociedades propietarias de bienes inmuebles. Cualquier elemento relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables es analizado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que respecta a la evaluación de oportunidades de inversión o desinversión, tras el análisis de un plan de negocio, se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador que, en caso de ser aceptada, se propone al consejo de administración para su aprobación. El consejo resuelve, con base en toda la información anterior, si procede aprobar o no cada operación. En el marco de potenciales inversiones o desinversiones se realiza una due diligence técnica, legal, fiscal, financiera y de mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o a enajenar.

Adicionalmente, se solicita una valoración a una entidad de reconocido prestigio con el objetivo de comprobar la idoneidad de la operación.

#### **5. ÁREA JURÍDICA**

En el área jurídica, incluyendo aquellos aspectos directamente relacionados con los inmuebles y su explotación, la Sociedad cuenta con asesoramiento legal contratando, cuando lo estima oportuno, los

servicios de despachos de abogados de reconocido prestigio. Estos servicios incluyen la asesoría jurídica en aspectos mercantiles, regulatorios y fiscales, entre otros y según cada caso.

El asesor jurídico tiene la misión de velar por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento en relación con los asuntos para los que se contratan sus servicios, así como, en su caso, de identificar los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), las relaciones con accionistas, el proveedor de liquidez y el asesor registrado, la publicación de comunicaciones de otra información relevante o de información privilegiada, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta por parte de la Sociedad

## **6. ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING**

La contabilidad de la Sociedad está externalizada y contratada con Foco Gestión Integral, S.L., que presta servicios administrativos y contables y, asimismo, tiene encargada la elaboración y presentación de declaraciones de impuestos y reporting, entre otros servicios accesorios a los anteriores. La Sociedad es auditada por BDO AUDITORES, S.L.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma semestral sobre una base de una revisión limitada a junio de cada año y de forma anual sobre una base de un informe de auditoría anual cada cierre de ejercicio. Los estados financieros de la Sociedad se presentan tomando como base los criterios internacionales IFRS (International Financial Reporting Standards).

Del mismo modo, como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles cada doce meses. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

## **7. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**

El consejo de administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la Sociedad.

El consejo podrá solicitar en cualquier momento a cualquiera de sus asesores la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a aprobar el Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el mercado de valores.

## **8. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS**

El consejo de administración, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la Sociedad.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad serían los siguientes:

- (i) Riesgos vinculados a la gestión por parte de un tercero y dependencia del Gestor.
- (ii) Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés.
- (iii) Riesgos vinculados con la concentración significativa de clientes.
- (iv) Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad.
- (v) Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera.
- (vi) Riesgos vinculados a la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad.
- (vii) Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan a la actividad ordinaria de la Sociedad.

## 9. COMUNICACIONES AL MERCADO

El consejo de administración es el responsable final de la publicación de las otras informaciones relevantes y las informaciones privilegiadas que, de acuerdo con la Circular 3/2020 del BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El constante contacto entre los miembros del consejo de administración con el asesor registrado de la Sociedad permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

De cara al cumplimiento de las obligaciones como sociedad cotizada en BME Growth, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- (i) Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- (ii) Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al asesor registrado para su análisis y evaluación.
- (iii) Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del asesor registrado.
- (iv) Revisión, por parte del consejo de administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el asesor registrado.
- (v) Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- (vi) Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del asesor registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- (vii) Confirmación por parte del asesor registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la página web que no hubiera sido objeto de comunicación al mercado, la Sociedad consultaría con el asesor registrado.

La Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información.