

De conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 6/2023, del 17 de marzo, de Mercados de Valores y Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth del MTF de Renta Variable de BME (“**BME Growth**”) y normativa complementaria, IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) comunica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El primer semestre de 2025 ha sido turbulento. Los mercados mundiales experimentaron fuertes caídas tras el anuncio de Trump de un plan arancelario en abril, seguido de una fuerte corrección tras el aplazamiento de la subida de aranceles. El punto de inflexión se produjo el 12 de mayo, cuando China y Estados Unidos anunciaron un «alto el fuego» en la guerra comercial y acordaron importantes recortes arancelarios durante 90 días y el inicio de negociaciones.

A pesar de la distensión con China, las tensiones con la Unión Europea se mantienen. Europa se vio sorprendida por el anuncio de la aplicación de aranceles del 50 % sobre los productos europeos. También en este caso, Estados Unidos acordó posponer la subida de los aranceles hasta el 9 de julio, tras el compromiso de Europa de acelerar las negociaciones. En el momento de redactar este informe, se ha concedido otra prórroga hasta el 1 de agosto. Si para entonces no se alcanza un acuerdo, el arancel universal de EE. UU. del 10 % podría dispararse.¹

Los mercados respondieron positivamente a la reducción del riesgo y los índices bursátiles mundiales se dispararon, con una diferencia notable entre los índices europeos y estadounidenses. El DAX alemán y el IBEX35 español registraron rendimientos de alrededor del 20 % en lo que va de año, mientras que los índices estadounidenses tuvieron un rendimiento inferior, con un aumento del S&P 500 de solo alrededor del 5 %.

El repunte europeo también se vio respaldado por datos macroeconómicos positivos: un crecimiento de alrededor del 0,6 % en el primer trimestre y una inflación estable del 2 % en junio. Esto llevó al Banco Central Europeo a continuar con sus recortes de tipos de interés en junio, bajándolos otro 0,25 % hasta el 2,0 %, el octavo recorte consecutivo².

¹ <https://www.reuters.com/business/trump-announces-30-tariffs-eu-2025-07-12/>

² Al cierre de la sesión bursátil del [30/06/2025]:
<https://www.reuters.com/world/china/global-markets-h1-analysis-pix-2025-06-30/>

El euro también se fortaleció frente al dólar, con una subida de alrededor del 13,7 % en lo que va de año, hasta situarse en 1,18 al final del segundo trimestre. La presidenta del BCE, Christine Lagarde, señaló en un reciente discurso que la fortaleza del euro refleja no solo las condiciones del mercado, sino también la solidez de la economía de la zona euro.³

La economía española sigue prosperando, impulsada por el crecimiento mundial de los servicios y el turismo. Recientemente, incluso superó a Japón y Corea del Sur en PIB per cápita. Según el FMI, el PIB per cápita de España superó al de ambas economías asiáticas, alcanzando unos 36.000 euros. Este hito supone un notable cambio de rumbo tras una década de adopción de un modelo de crecimiento impulsado por los servicios⁴.

En el sector inmobiliario europeo, 2025 se perfila como un año interesante para la inversión, respaldado por el impulso macroeconómico, los bajos tipos de interés y unos activos que siguen ofreciendo rendimientos atractivos en relación con los costes de financiación en descenso. Los principales inversores ya han comenzado a redirigir sus fondos hacia Europa. Solo en abril, las empresas inmobiliarias europeas recaudaron alrededor de 2.400 millones de euros, lo que eleva el capital total recaudado en lo que va de año a más de 8.700 millones de euros⁵.

Según la consultora Green Street, los propietarios han empezado a volver a subir los alquileres debido a los niveles relativamente bajos de construcción, especialmente en el sector de la vivienda de alquiler y la logística industrial. Green Street estima que las subidas de los alquileres en Europa podrían incluso superar las registradas en Estados Unidos.

La cartera actual de la empresa sigue beneficiándose de la fuerte demanda, especialmente en Valencia, donde las inundaciones de finales de 2024 redujeron drásticamente la tasa de desocupación hasta apenas el 1 %. En consecuencia, los alquileres están aumentando.

En julio, realizamos otra distribución de aproximadamente el 3 % a todos nuestros inversores. La próxima distribución está prevista para febrero de 2026, aproximadamente, sujeta a la aprobación de los accionistas. Además, en septiembre esperamos llevar a cabo otra ampliación de capital, sujeta a las aprobaciones y autorizaciones pertinentes, para financiar la posible adquisición de nuevos activos. Por lo tanto, todos los inversores recibirán una carta del banco en la que se les informará

³ <https://www.reuters.com/world/europe/ecbs-lagarde-says-euros-rise-also-reflects-economic-strength-2025-07-01/>

⁴ <https://www.euronews.com/business/2025/07/03/spain-overtakes-japan-in-gdp-per-capita-what-is-behind-the-numbers>

⁵ <https://www.reit.com/news/articles/european-real-estate-seen-as-compelling-option-for-global-investors>

de su derecho a participar en la asignación. Si un inversor decide no ejercer este derecho, este caducará automáticamente y se eliminará de su cuenta bancaria. Se publicará más información a través de los canales habituales y obligatorios.

Se adjunta a esta carta una revisión y previsión para el segundo semestre de 2025 sobre los inmuebles generadores de ingresos en Europa, elaborada por Knight Frank.

Atentamente,

Nadav Barkowitz

Presidente del Consejo de Administración

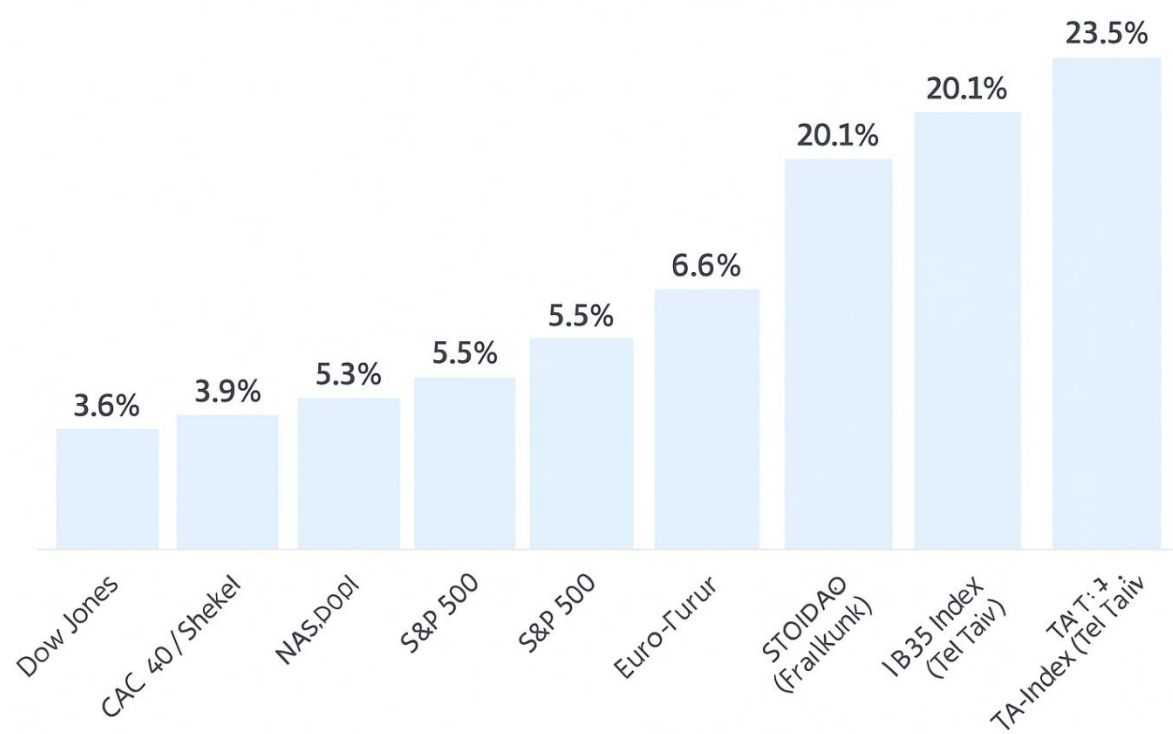
Equipo IBI Lion

La información que aparece en este documento se proporciona únicamente con fines informativos y generales, incluyendo la información sobre el rendimiento de la empresa. Para obtener información completa y detallada sobre la situación de las inversiones en la empresa, póngase en contacto con los representantes de la empresa en IBI. Esta información no constituye «asesoramiento de inversión» ni «comercialización de inversiones» tal y como se definen en la Ley que regula la práctica del asesoramiento de inversión, la comercialización de inversiones y la gestión de carteras de inversión, 5555-1995, ni sustituye el asesoramiento profesional que tiene en cuenta los datos y las necesidades especiales de cada inversor. La inversión en la fundación está destinada a los inversores que figuran en el apartado 15a(b) de los documentos legales Value, 5688-1968, y no se ofrece al público ni está destinada a él. La información anterior ha sido recopilada y/o basada en información procedente de diversas fuentes, y la empresa no ha verificado de forma independiente dicha información. Lo que se indica en este documento incluye evaluaciones, estimaciones y/o previsiones y no debe considerarse un consejo o una recomendación para llevar a cabo ninguna acción y/o inversión. Lo anterior no constituye ninguna indicación y/o compromiso con respecto a los resultados futuros de la actividad de la empresa, garantía de rendimiento o recomendación con respecto a la inversión. Se aclara que nada de lo contenido en este documento tiene por objeto crear ninguna obligación o responsabilidad de la empresa y/o de cualquier persona en su nombre, o de IBI Investment House Ltd. hacia cualquier persona o sociedad por cualquier daño, y nada de lo contenido en este documento tiene por objeto constituir una obligación de exactitud de los datos proporcionados en el mismo.

Macro Europa

El primer semestre de 2025 fue muy volátil, pero los mercados cerraron con rendimientos positivos, principalmente los índices europeos. El índice Tel Aviv 35 registró el mayor rendimiento en comparación con los principales índices, en parte debido a la reducción del riesgo tras el fin de la guerra con Irán, con un alto rendimiento de alrededor del 24 %. El DAX y el IBEX35 obtuvieron rendimientos de alrededor del 20 % en lo que va de año, mientras que el S&P500 solo subió alrededor del 5,5 %⁶.

Index Returns Since the Beginning of 2025



* Datos de tendencias A-ONLINE.

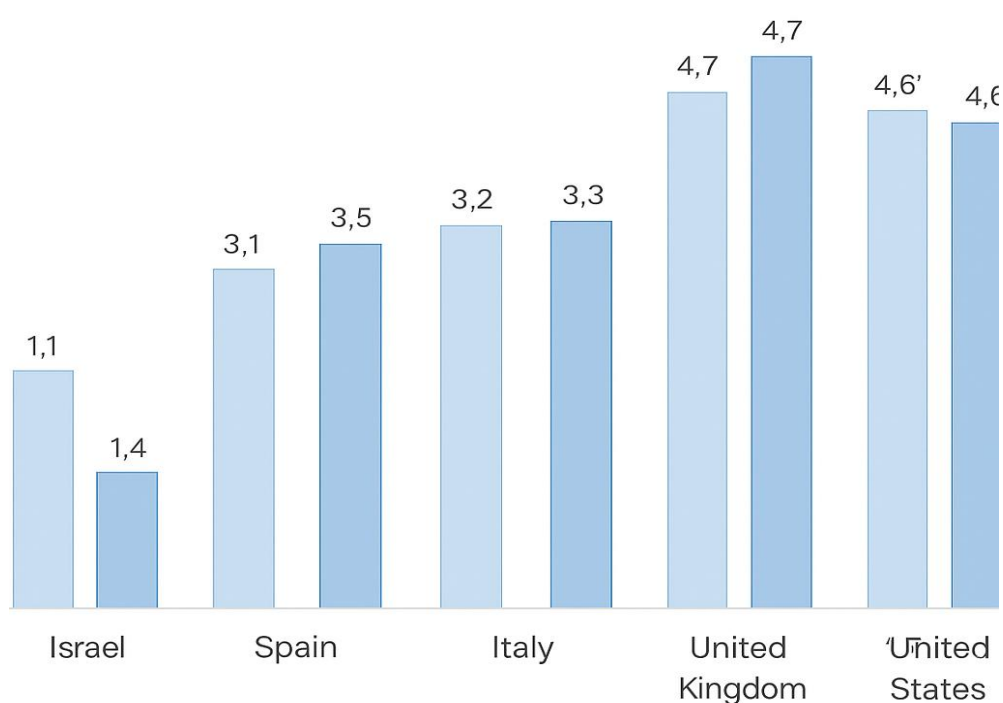
⁶ Al cierre de la sesión bursátil del [30/06/2025]

Los rendimientos de los bonos en Europa han descendido este trimestre, pero siguen siendo ligeramente superiores a los registrados a principios de año.

El rendimiento actual de los bonos del Estado alemán a 10 años se sitúa en torno al 2,6 %, el de los bonos españoles en torno al 3,1 % y el de los bonos del Tesoro estadounidense en torno al 4,3 %, lo que refleja un ligero descenso con respecto al inicio de 2025.

10-Year Government Bond Yields

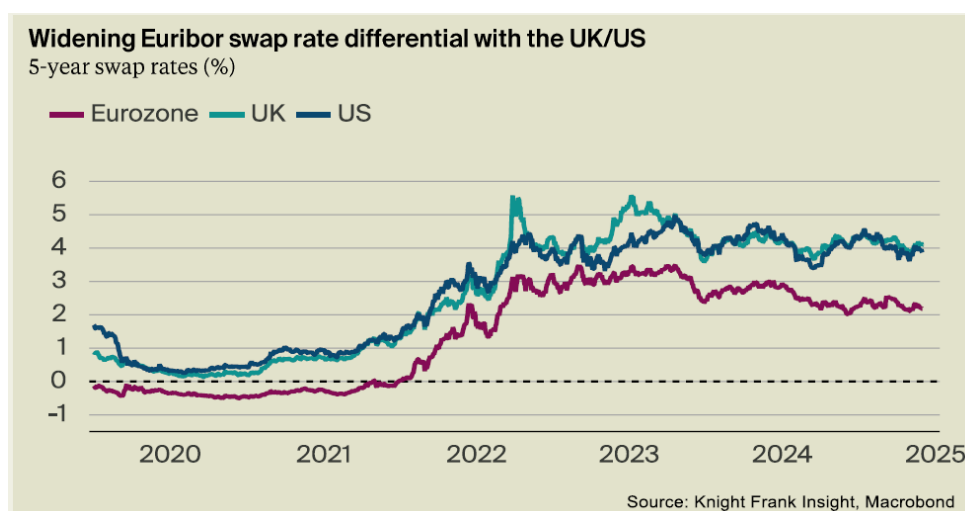
■ 30/06/2025 ■ 01/01/2025



Previsiones para el segundo semestre de 2025 en el sector inmobiliario de renta – Knight Frank

Las previsiones de Knight Frank para el segundo semestre de 2025 apuntan a un crecimiento potencial del mercado inmobiliario europeo generador de ingresos, con expectativas de aumento de la inversión.

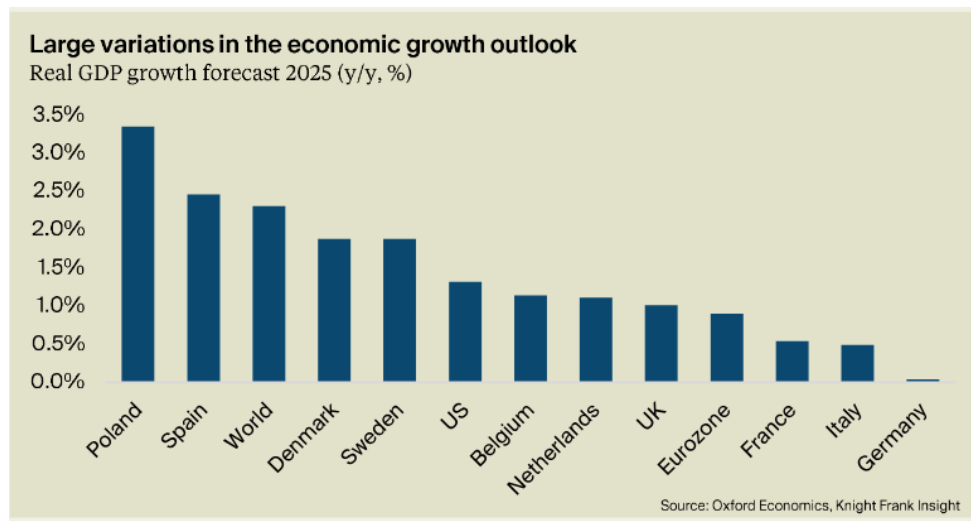
Esta perspectiva optimista se debe a las diferencias en los tipos de interés entre Europa, Estados Unidos y el Reino Unido, que permiten una financiación más barata, mientras que el rendimiento de los activos se mantiene relativamente alto, como se ilustra en el gráfico siguiente.



Knight Frank identifica a **Polonia y España** como los países con **mayor crecimiento del PIB previsto para 2025**, con un crecimiento **superior al 3 %** para Polonia y de **aproximadamente el 2,5 %** para España.

Este crecimiento se considera elevado en comparación con el resto de Europa e incluso con Estados Unidos.

⁷ https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.co.uk/commercial/research/european-commercial-outlook-h2-2025_20-june.pdf



Según Knight Frank, los **sectores que se espera que experimenten el mayor crecimiento en la segunda mitad de 2025** son:

- **El sector inmobiliario residencial**, que sufre una escasez de nueva oferta.
- **El sector de la logística**, que está experimentando un crecimiento de los precios de alquiler y un aumento del valor de los activos en zonas de alta demanda.

Otro sector que se espera que **tenga un rendimiento superior** es el **inmobiliario industrial**. Knight Frank prevé una transformación significativa en este sector debido al aumento de la inversión en defensa en toda Europa. Se espera que la decisión de la OTAN de aumentar los presupuestos de defensa hasta alrededor **del 5 % del PIB** dé lugar a la apertura de nuevas fábricas y centros logísticos para almacenar la producción, especialmente en zonas cercanas a **puertos marítimos y bases militares**.

En el **sector de las oficinas**, Knight Frank prevé que **los alquileres de oficinas de clase A (premium)** aumenten en determinados centros urbanos, como **el centro de París y Praga**, impulsados por la escasa oferta nueva.

El **sector minorista** también está recuperando fuerza tras varios años de reajuste de precios. Se espera que las ubicaciones principales **sigan registrando un crecimiento de los ingresos por alquileres**.

Perspectivas geográficas:

Knight Frank estima que **Alemania** seguirá siendo el país con **mayor volumen de inversión** en Europa, a pesar de tener unos indicadores macroeconómicos menos favorables en comparación con otros países europeos. Tras Alemania, se espera que **Francia y España** se conviertan en **destinos muy atractivos para los inversores**, debido a los sólidos datos macroeconómicos de España y a la prevista **flexibilización financiera en Francia** en medio de los cambios políticos.

Conclusión general:

Las previsiones de Knight Frank para el segundo semestre de 2025 destacan una **oportunidad atractiva en el mercado inmobiliario europeo generador de ingresos**. Las tendencias macroeconómicas positivas en determinados países, las inversiones gubernamentales a gran escala —especialmente en los sectores industrial y logístico— y los bajos tipos de interés, que permiten condiciones de financiación atractivas, junto con **la oferta limitada** debido a la escasa actividad constructora de los últimos años, crean un **entorno de inversión** muy **prometedor** en el sector inmobiliario europeo.