

IBI LION

Carta a los inversores | 25 de octubre



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Mercados de Valores y Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento de inversión BME Growth del BME MTF Equity (**"BME Growth"**) y la normativa complementaria, IBI Lion SOCIMI, S.A. (la **"Sociedad"**)

informa de lo siguiente:

Estimado inversor

Estamos terminando otro trimestre y acercándonos al último trimestre del año. Tras un segundo trimestre turbulento a raíz del plan arancelario del Gobierno estadounidense, el tercer trimestre se ha caracterizado por la firma de acuerdos comerciales con un gran número de países y la consiguiente reducción del riesgo de recesión.⁽¹⁾

El acuerdo más significativo firmado fue el acuerdo con la Unión Europea a finales de julio. Este incluye el establecimiento de un límite arancelario uniforme del 15 % para la mayoría de los productos procedentes de la Unión Europea. Además, los europeos se comprometieron a comprar productos energéticos estadounidenses por valor de aproximadamente 750 000 millones de dólares e invertir aproximadamente 600 000 millones de dólares en el mercado estadounidense. Por otra parte, los aranceles del 50 % en los sectores del acero, el aluminio y el cobre se mantuvieron sin cambios, con el compromiso de entablar un diálogo en el futuro. Las reacciones al acuerdo fueron dispares en Europa, pero los mercados, como se ha mencionado, reaccionaron positivamente a la reducción del riesgo y registraron otro trimestre de ganancias. En el momento de redactar este informe, la guerra comercial entre Estados Unidos y China, que parecía encaminarse hacia una resolución, parece volver a una trayectoria de colisión con las amenazas de Estados Unidos de aumentar los aranceles en un 100 % a principios de noviembre, pero el mercado parece esperar que las partes alcancen una solución⁽²⁾.

Otro acontecimiento significativo tuvo lugar en septiembre, cuando la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) decidió reducir los tipos de interés en un 0,25 %, hasta el 4,25 %, por primera vez en nueve meses⁽³⁾.

La bajada de los tipos de interés se produjo en un contexto de ligero debilitamiento del mercado laboral y a pesar de que la inflación sigue estando ligeramente por encima del objetivo.

El gráfico de puntos de la Fed muestra que nueve miembros del comité estiman que habrá una nueva bajada de los tipos de interés del 0,5 % para finales de 2025.

En el sector español, este mes España recibió una mejora de calificación por parte de las tres agencias de calificación más importantes del mundo: Moody's (A-), Fitch (A-) y S&P (A+)⁽⁴⁾. La mejora de la calificación también se produce en un contexto en el que el Gobierno español ha elevado su previsión de crecimiento del PIB al 2,7%⁽⁵⁾. Esta medida no solo supone una señal de la renovada confianza en la estabilidad financiera del país, sino también una prueba del progreso estructural que se ha ido produciendo gradualmente desde la crisis de la deuda europea, a través de la gestión de la pandemia del coronavirus y la salida de la misma. Las tres agencias hicieron referencia a un modelo de crecimiento más equilibrado, a la disminución de las tasas de desempleo y a la mejora de los balances del sector bancario y del sector privado.

(1) <https://policy.trade.ec.europa.eu/news/joint-statement-united-states-european-union-framework-agreement-reciprocal-fair-and-balanced-trade-2025-08-21/en>

(2) <https://www.reuters.com/world/china/us-will-impose-additional-100-tariff-chinese-imports-november-trump-says-2025-10-10/>

(3) <https://www.bbc.com/news/live/cx2xe98r4wrt>

(4) <https://www.cnbc.com/2025/09/29/spain-wins-triple-credit-rating-boost-on-improving-economic-outlook.html>

(5) <https://www.reuters.com/world/europe/spanish-government-raises-2025-gdp-growth-forecast-27-26-2025-09-16/>

El sector inmobiliario europeo sigue mostrando tendencias de mejora, impulsadas principalmente por los recortes de los tipos de interés. Estas tendencias son claramente visibles en la liquidez del mercado de deuda y en la obtención de capital, lo que sienta las bases para un aumento de la actividad en los próximos trimestres y en el próximo año. La importancia del cambio se puede apreciar en el volumen de recaudación de fondos de los fondos inmobiliarios europeos, que desde principios de 2025 hasta agosto ascendió a aproximadamente 20,000 millones de euros⁽⁶⁾. Si la captación de fondos continúa a este ritmo, se espera que el total recaudado a finales de 2025 alcance aproximadamente los 30 000 millones de euros, lo que supone un aumento del 64 % con respecto a 2024, lo que marca un claro cambio de tendencia con respecto a los descensos registrados en 2023 y 2024, y el primer aumento interanual desde 2021. El interés por el sector inmobiliario tampoco ha pasado desapercibido para los fondos REIT europeos. Según el sitio web Nareit, las empresas inmobiliarias europeas recaudaron 8700 millones de euros a mediados de 2025, lo que refleja el fuerte apoyo de los inversores a la refinanciación y el crecimiento.

La combinación de clases de activos a los que se dirigen los fondos inmobiliarios recientemente cerrados ofrece una visión de los sectores que se espera que se beneficien de la actual ola de inversiones: del 80 % de los fondos recaudados en 2025, el 64 % incluye inversiones en logística y el 78% incluye exposición al sector residencial. El sector de los centros de datos también sigue creciendo y beneficiándose de la demanda prevista derivada de las enormes inversiones en el campo de la IA.

En IBI Lion hemos seguido ampliando nuestra cartera de supermercados este año y hemos firmado un acuerdo para adquirir un supermercado en la ciudad de Pamplona, capital de la comunidad autónoma de Navarra, en el norte de España, una vez que el activo esté desarrollado y construido.

Pamplona tiene una población de aproximadamente 200 000 habitantes y se considera que tiene uno de los niveles de calidad de vida y renta per cápita más altos de España⁽⁷⁾. Se espera que la propiedad se alquile a una cadena de supermercados líder mediante contratos a largo plazo.

Como recordatorio, durante el mes de julio realizamos una distribución adicional de aproximadamente el 3% a todos nuestros inversores, y la próxima distribución está prevista para febrero de 2026, siempre que se obtengan las autorizaciones correspondientes. Además, en septiembre completamos una ampliación de capital adicional que se utilizará para financiar nuestra actividad y, cuando corresponda, a la adquisición de nuevos activos.

Adjunto a esta carta se encuentra el informe sobre propiedades de renta, datos de alquiler y rendimientos inmobiliarios para el tercer trimestre de 2025 en Europa, elaborado por Cushman & Wakefield.

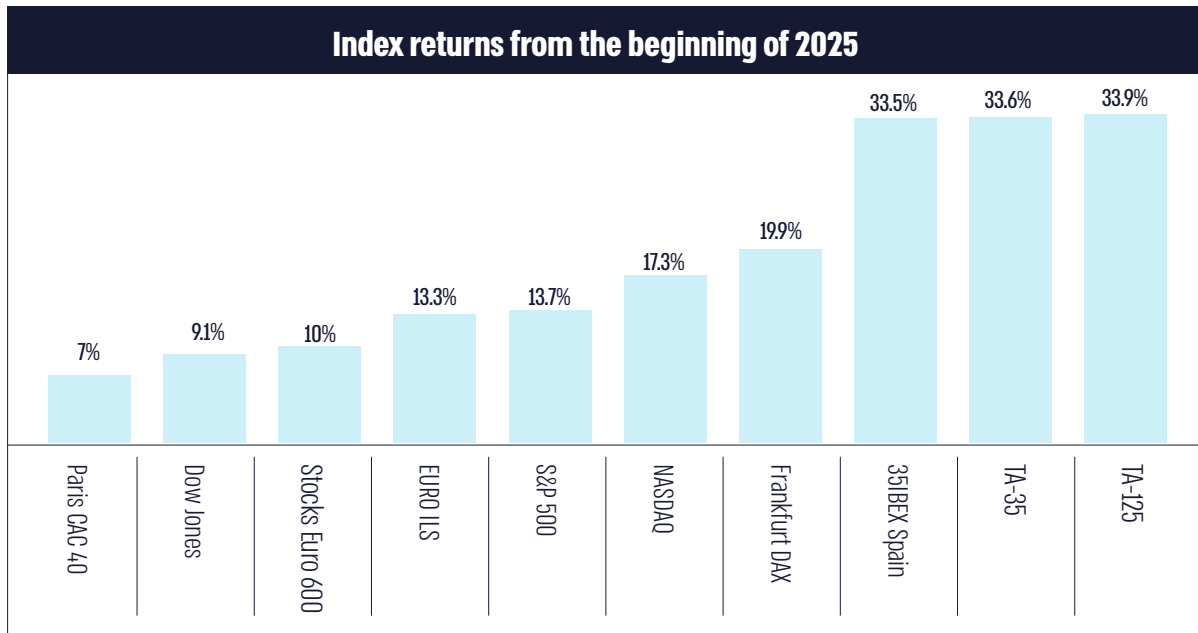
Atentamente,
Nadav Berkowitz
Presidente del Consejo de Administración
Equipo de Ibi Lion

(6) <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/a-new-wave-of-capital-formation-in-emea-cfe>

(7) <https://www.idealista.com/en/news/lifestyle-in-spain/2023/12/05/159980-5-spanish-cities-with-the-best-quality-of-life>

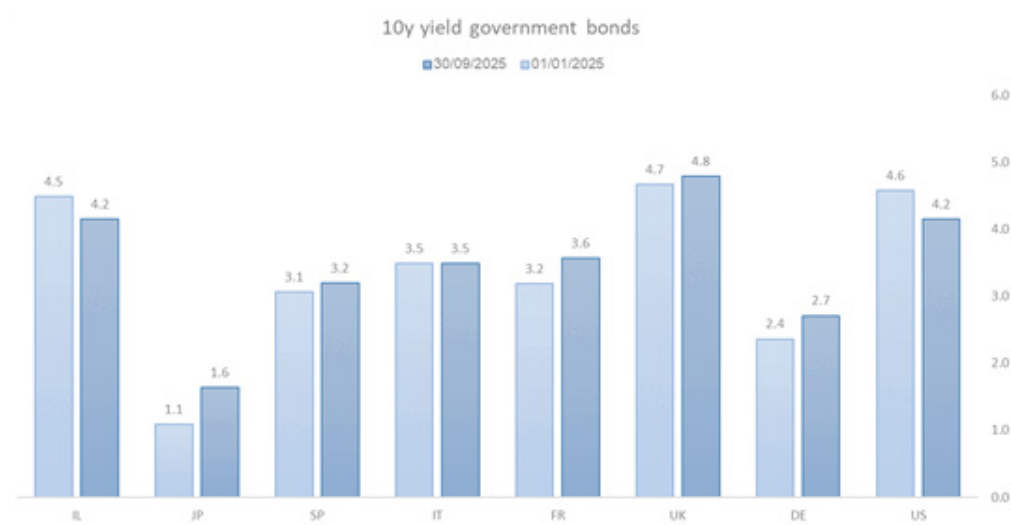
Macro Europa

El tercer trimestre terminó con una nota positiva, lo que impulsó los índices bursátiles a nuevos máximos y a fuertes aumentos desde principios de año. Los índices Tel Aviv 125 y 35 siguen mostrando el mayor rendimiento en comparación con los principales índices mundiales, con un impresionante aumento de aproximadamente el 34%. En cuanto a los índices europeos, el índice español IBEX 35 mostró el mayor rendimiento, con una gran diferencia con respecto a los siguientes, y también registró un aumento de aproximadamente el 34 % desde principios de año. Los índices estadounidenses también subieron, pero con rendimientos más bajos, con el índice Nasdaq registrando un aumento de aproximadamente el 17% y el índice S&P 500 mostrando un rendimiento del 14%⁽⁸⁾.



* Datos de tendencia de A-ONLINE

Los rendimientos de los bonos europeos subieron ligeramente durante el trimestre, en parte debido a los cambios políticos en Francia que han aumentado la incertidumbre. Los rendimientos de los bonos del Estado alemán a 10 años se sitúan actualmente en torno al 2,7%, los bonos franceses han subido del 3,3% al 3,6% y los bonos españoles se han mantenido sin cambios en torno al 3,2%. Los rendimientos de los bonos estadounidenses también se han mantenido prácticamente sin cambios durante el trimestre, en torno al 4,2%⁽⁹⁾.



⁽⁸⁾ Al cierre de la sesión bursátil del [30/09/2025]

⁽⁹⁾ Al cierre de la sesión bursátil del [30/09/2025]

Informe sobre ingresos inmobiliarios Tercer trimestre de 2025 Cushman & Wakfield⁽¹⁰⁾

El informe trimestral de Cushman & Wakefield repasa las principales tendencias en los sectores de oficinas, logística y comercio minorista. En el conjunto de la eurozona, los alquileres registraron un crecimiento positivo en el tercer trimestre respecto al mismo periodo del año anterior en todos los sectores, completando así una racha de once trimestres consecutivos de incrementos. Por otra parte, la tasa de crecimiento de los alquileres fue ligeramente más débil en el trimestre y los rendimientos inmobiliarios se mantuvieron estables en la mayoría de los países debido a que los rendimientos de los bonos europeos aumentaron ligeramente en el trimestre y ejercieron presión sobre los precios inmobiliarios en varios mercados y sectores.

Oficinas

El crecimiento de los alquileres de oficinas prime se mantuvo positivo, con un 0,9% durante el trimestre, ligeramente por debajo del crecimiento de los trimestres anteriores de este año. En términos anuales, el crecimiento ascendió al 4,4%. El mayor crecimiento del trimestre se registró en Inglaterra e Irlanda, con un 1,5%, pero en términos anuales, Francia sigue liderando con un crecimiento medio de alrededor del 8,2%. El rendimiento prime medio en Europa se sitúa actualmente en torno al 5,4%.

Región	Crecimiento intertrimestral de los alquileres	Crecimiento interanual de los alquileres	Rendimiento prime
Europe Overall	0.9%	4.4%	5.4%
Europe exc UK	0.7%	3.9%	5.1%
Uk & Ireland	0.7%	3.9%	5.1%
France	0.1%	8.2%	5.5%
Germany	0.8%	4.6%	4.8%
S. Europe	0.9%	5.3%	4.6%

Comercio minorista: tiendas en calles principales

El crecimiento de los alquileres en locales comerciales a pie de calle se desaceleró en el tercer trimestre, manteniéndose sin cambios en más de 30 de los 40 mercados analizados. Los mayores incrementos se registraron en el Reino Unido, Europa Central y del Este, y el sur de Europa. Las rentabilidades también se mantuvieron estables en la mayoría de los mercados, sin observarse ajustes al alza.

Región	Crecimiento intertrimestral de los alquileres	Crecimiento interanual de los alquileres	Rendimiento prime
Europe Overall	0.5%	3.8%	4.8%
Europe exc UK	0.3%	2.9%	4.8%
Uk & Ireland	1.2%	7.9%	4.8%
France	0.0%	2.6%	5.3%
Germany	0.0%	0.0%	4.4%
S. Europe	0.8%	3.3%	3.8%

⁽¹⁰⁾ <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/dna-of-real-estate>

Logística

Tras un periodo de mayor crecimiento en trimestres anteriores, los alquileres prime del sector logístico aumentaron a un ritmo más moderado en el tercer trimestre, con una subida de apenas un 0,5 %. El mayor crecimiento se registró en Francia y Alemania, con incrementos aproximados del 2,0 % y 1,2 %, respectivamente. En cambio, los alquileres se mantuvieron débiles en la región de Europa Central y del Este. Las rentabilidades prime permanecieron sin cambios, con un promedio del 5,23%.

Región	Crecimiento intertrimestral de los alquileres	Crecimiento interanual de los alquileres	Rendimiento prime
Europe Overall	0.5%	3.8%	5.2%
Europe exc UK	0.4%	3.5%	5.2%
Uk & Ireland	0.8%	5.4%	5.3%
France	2.0%	6.1%	4.8%
Germany	1.2%	1.9%	4.5%
S. Europe	0.4%	5.6%	5.3%

What is stated in this document is provided for informational and general purposes only, including about the Company's performance. For complete and detailed information regarding the investment situation in the Company, please contact the Company's representatives at IBI. This information does not constitute "investment consulting" and /or "investment marketing" as defined by Law regulating the practice of investment consulting, investment marketing and investment portfolio management, 5555-1995 and/or as a substitute for professional advice that takes into account the data and the special needs of each investor. The investment in the foundation intended for to investors the ones on types the investors listed in section 15a(b) of the law papers Value, 5688-1968 and no is offered to the public or intended for to him. The aforementioned was collected and/or based on information from various sources and the Company did not independently check the aforementioned information. What is stated in this document includes assessments, estimates and/or forecasts and should not be considered advice or a recommendation to carry out any action and/or investment. The aforementioned does not constitute any indication and/or commitment regarding future results of the Company's activity, guarantee of return or recommendation regarding investment. It is clarified that nothing in this document is intended to create any obligation or responsibility of the Company and/or anyone on its behalf, or of IBI Investment House Ltd. towards any person or corporation for any damage and nothing in this document is intended to constitute an obligation for the accuracy of the data provided therein.