



De conformidad con lo previsto en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, 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**") publica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias individuales del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

La documentación anterior también se encuentra a su disposición en la página web de la Sociedad (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 28 de octubre de 2025

D. Rafael Goldfeld
Secretario miembro del Consejo de Administración



In accordance with the provisions of article 228 of the consolidated text of the Securities Market Act, approved by Royal Legislative Decree 4/2015, of 23 October 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 publishes the following

OTHER RELEVANT INFORMATION

- Limited review report of the interim consolidated financial statements corresponding to the six month period ended on 30 June 2025.
- Interim consolidated financial statements corresponding to the six-month period ended on 30 June 2025.
- Individual balance sheet and profit and loss account corresponding to the interim period ended on 30 June 2025.

The aforementioned documentation is available on the Company's corporate website (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, on 28 October 2025

Mr. Rafael Goldfeld
Secretary member of the board of director

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

FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2025 JUNTO CON EL
INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS
FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de
junio de 2025 junto con el Informe de Revisión Limitada de
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025:

- Balances Consolidados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
- Estados de Flujos de Efectivo Consolidado correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
- Notas explicativas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados

A los Accionistas de **IBI LION SOCIMI, S.A.**, por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de **IBI LION SOCIMI, S.A.** (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados intermedia consolidada, el estado del resultado global intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera intermedia, adaptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no han sido preparados, en todos los sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros completos consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminados el 31 de diciembre de 2024. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **IBI LION SOCIMI, S.A.**, en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolas y Mercados Españoles sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

BDO Auditores, S.L.P.



Cesar Gordo Flores
Socio - Auditor de Cuentas

28 de octubre de 2025



IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2025(*)	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE		127.735.779	102.789.492
Inmovilizado intangible		32.491	35.689
Inmovilizado material		9.269	9.375
Inversiones inmobiliarias	5	126.672.900	100.112.550
Inversiones financieras a largo plazo	6	1.021.119	2.631.878
ACTIVO CORRIENTE		12.016.367	13.661.142
Existencias		4.562	4.562
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		396.739	464.720
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	374.816	438.261
Activo por impuesto corriente		21.568	17.456
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	355	9.004
Inversiones financieras a corto plazo		249.950	950
Otros activos financieros a corto plazo		249.950	950
Periodificaciones a corto plazo		105.776	65.415
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	11.259.340	13.125.494
Tesorería		11.259.340	13.105.494
Otros activos líquidos equivalentes		-	20.000
TOTAL ACTIVO		139.752.146	116.450.634
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		62.465.197	59.941.969
FONDOS PROPIOS		62.465.197	59.486.512
Capital	8.1	59.238.796	54.763.392
Prima de emisión	8.1	2.782.987	3.316.092
Reservas	8.2	6.449.685	4.470.653
Acciones propias	8.3	(71.601)	(95.936)
Resultados de ejercicios anteriores	8.2	(6.217.434)	(4.841.772)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		282.763	1.874.083
Ajustes por cambio de valor	6.1 y 8.4	-	455.457
PASIVO NO CORRIENTE		65.646.266	50.554.471
Deudas a largo plazo		65.646.266	50.554.471
Deudas con entidades de crédito largo plazo	9.1	59.494.683	41.876.326
Otros pasivos financieros largo plazo	9.2	6.151.583	8.678.145
PASIVO CORRIENTE		11.640.682	5.954.194
Deudas a corto plazo		6.271.178	1.284.052
Deudas con entidades de crédito corto plazo	9.1	1.172.565	1.266.934
Otros pasivos financieros	9.2	5.098.613	17.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.979.959	4.281.016
Acreedores varios	9.3	4.763.022	4.120.768
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)		3.009	7.277
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	213.928	152.971
Periodificaciones		389.547	389.126
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		139.752.146	116.450.634

(*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2025.

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

	Notas	30.06.2025 (*)	30.06.2024(*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	3.837.490	2.793.072
Prestación de servicios		3.837.490	2.793.072
Otros ingresos de explotación		127.848	80.195
Gastos de personal	11.2	(34.335)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(25.968)	-
Cargas sociales		(8.367)	-
Otros gastos de explotación		(2.165.303)	(1.543.677)
Servicios exteriores	11.3	(2.032.213)	(1.454.145)
Tributos		(133.091)	(89.532)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones			-
Amortización del inmovilizado		(4.599)	-
Variación en el valor razonable de las inversiones	5	1.097.477	463.960
Otros resultados		-	20
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.858.577	1.793.570
Ingresos financieros	11.4	39.252	305.755
Gastos financieros	11.4	(2.615.067)	(1.476.714)
RESULTADO FINANCIERO		(2.575.814)	(1.170.959)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		282.763	622.611
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		282.763	622.611
Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante		282.763	622.611
Resultado del periodo atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4	0,004	0,01

(*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la Cuenta de resultados separada intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

Estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

	Notas	30.06.2025(*)	30.06.2024 (*)
Resultado consolidado del período (I)		282.763	622.611
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	6	(455.457)	63.426
Por ampliaciones de capital	8	(32.153)	(75.862)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(487.610)	(12.436)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		-	-
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		(204.847)	610.175
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		(204.874)	610.175
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

(*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 8.1)	Prima de emisión (nota 8.1)	Reservas (Nota 8.2)	Resultado negativo de ej. Anteriores (Nota 8.2)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 8.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 6.1)	Total
Saldo al 1 de enero de 2024 (*)	46.301.660	1.457.160	4.129.783	(2.714.409)	(73.302)	(621.102)	926.990	49.406.780
Aumentos de capital	8.686.456	1.470.313	-	-	-	-	-	10.156.769
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	(1.959.487)	-	-	-	-	-	-	(1.959.487)
Aportaciones de socios o propietarios	-	-	(1.057.915)	-	(17.850)	-	-	(1.075.765)
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	-	(75.862)	-	-	622.611	63.426	610.175
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	1.504.342	(2.127.363)	-	621.102	-	(1.918)
Saldo al 30 de junio de 2024 (*)	53.028.629	2.927.474	4.500.348	(4.841.772)	(91.152)	622.611	990.416	57.136.555

(*) No auditado

	Capital (Nota 8.1)	Prima de emisión (nota 8.1)	Reservas (Nota 8.2)	Resultado de ejer. anteriores (Nota 8.2)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 8.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 6.1)	Total
Saldo al 1 de enero de 2025	54.763.392	3.316.092	4.470.653	(4.841.772)	(95.936)	1.874.083	455.457	59.941.969
Aumentos de capital	6.674.689	1.512.922	-	-	-	-	-	8.187.611
Reducciones de capital	(2.199.285)	-	-	-	-	-	-	(2.199.284)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	(1.238.559)	-	24.335	-	-	(1.214.224)
Distribución de dividendos (Nota 8.5)	-	(2.046.027)	-	-	-	-	-	(2.046.027)
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	-	(32.153)	-	-	282.763	(455.457)	(204.247)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	3.249.746	(1.375.662)	-	(1.874.083)	-	(601)
Saldo al 30 de junio de 2025 (*)	59.238.796	2.782.987	6.449.687	(6.217.434)	(71.601)	282.763	-	62.465.197

(*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2025 (*)	30/06/2024 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		282.763	622.611
Ajustes del resultado		1.482.937	706.999
Amortización del inmovilizado		4.599	-
Gastos financieros	11.4	2.615.067	1.476.714
Ingresos financieros	11.4	(39.252)	(305.755)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	5	(1.097.477)	(463.960)
Cambios en el capital corriente		726.983	506.821
Existencias		-	(146.845)
Deudores y otras cuentas a cobrar		63.445	284.981
Otros activos corrientes		(35.824)	27.158
Acreedores y otras cuentas a pagar		637.984	69.085
Otros pasivos corrientes		61.378	272.442
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.233.982)	(1.278.793)
Cobro de intereses		39.252	305.755
Pagos de intereses		(2.273.234)	(1.584.548)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		258.701	557.638
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(25.969.550)	(6.379.937)
Inmovilizado material		(1.295)	-
Inversiones inmobiliarias	5	(25.462.873)	(6.319.040)
Otros activos financieros		(505.382)	(60.897)
Cobros por desinversiones		1.411.685	-
Otros activos financieros		1.411.685	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(24.557.866)	(6.379.937)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.895.207	9.066.651
Emisión de instrumentos de patrimonio	8.1 y 8.3	8.187.611	10.156.770
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante		(7.818)	63.426
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	8.2	(1.238.559)	(1.153.545)
Pagos por dividendos	8.5	(2.046.027)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		17.537.803	1.461.080
Emisión	9		
Deudas con entidades de crédito		48.045.000	3.029.975
Otras deudas		355.648	-
Devolución	9		
Deudas con entidades de crédito		(30.862.845)	-
Otras deudas		-	(1.568.895)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		22.433.010	10.527.731
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.866.154)	4.705.432
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	13.125.494	5.557.276
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	11.259.340	10.262.708

(*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio 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:

- 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.

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.U” (en adelante, “LEOPARD”), con fecha 9 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad “IBI LION SANTA, S.L.U” (en adelante, “SANTA”) y, con fecha 20 de julio de 2024, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad “IBI LION LAVIE, S.L.U” (en adelante, “LAVIE”), pasando así IBI LION a poseer el 100% de las participaciones de las 3 sociedades. Asimismo, con fecha 27 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad “IBI LION BURGOS, S.L.U.” (en adelante, “BURGOS”).

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

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2025:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	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.

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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La moneda funcional 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

Al 30 de junio de 2025, 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 SOCIMI (en adelante la “Ley de SOCIMI”).

La información relativa al acogimiento de cada Sociedad del Grupo al régimen fiscal de SOCIMI se detalla en la Nota 1.1 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2024.

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.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, 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.
 - 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.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

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 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 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 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, 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.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante, para su publicación, según lo requerido por la Circular 3/2020 de BME sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity", y de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia.

De acuerdo con la NIC 34, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE.

2.2. Cambios en las políticas contables

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

- NIIF 16 (modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"
 - NIC 1 (modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
 - NIC 1 (modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")"
 - NIC 1 (modificación): "Falta de convertibilidad"
 - NIC 7 y NIIF 7 (modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio porque no han sido adoptadas por la Unión Europea

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 el impacto de las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 y NIC 28 (modificación) "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIC 21 (modificación) "Falta de intercambiabilidad"
- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros"
- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses"
-

Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros".

Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza".

Mejoras anuales de la Norma NIIF de contabilidad; Volumen 11.

2.3. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 30 de junio 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 período de seis meses finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 período. Sin embargo, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos períodos, 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 período, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo período son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1.1 y 10.2).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5).

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con las NIIF-UE, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera intermedio consolidado la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, y con cada una de las partidas de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, del estado del resultado global intermedio consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

2.6. Principios de consolidación

Las normas de consolidación y valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las detalladas en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

2.7. Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

2.8. 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 todas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo son las mismas, no se incluye un desglose específico a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

2.9. Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 376 miles de euros al 30 de junio de 2025 (positivo por 7.707 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que se cumple con el principio de empresa en funcionamiento.

2.10. Cálculo del valor razonable

Para el cálculo del valor razonable de activos y pasivos el Grupo sigue los criterios detallados en la Nota 3.15 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2024.

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 5 y 6.

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

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
			Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
30/06/2025	Fecha de valoración	Total			
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	30/06/2025	126.672.900	-	-	126.672.900
Derivados (Nota 6)	30/06/2025	-	-	-	

La tabla con la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo a 30 de junio de 2025 se detalla en la Nota 3.15 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

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 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:

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

- 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 distribuible a los accionistas (ver Nota 8.2).

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.

4. 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 periodo, excluidas las acciones propias.

	30/06/2025	30/06/2024
Resultado del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	282.763	622.611
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	69.012.583	55.068.702
Resultado básico por acción (euros)	0,004	0,01

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 no se ha calculado el resultado diluido por acción.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio 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 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 Estevarena, Sevilla	En explotación
Nave Industrial	AR S-26 Ampl.P.I. Villalónque, Burgos	En explotación

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantenía las mismas inversiones inmobiliarias a excepción del activo de Sevilla, que ha sido adquirido en el primer semestre del ejercicio 2025.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	30/06/2025
Terrenos	31.292.960	7.890.118	-	-	-	39.183.078
Construcciones	68.819.590	17.572.755	-	-	1.097.477	87.489.823
TOTAL	100.112.550	25.462.873			1.097.477	126.672.900

Los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2024 se incluyen en la Nota 5 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, se han realizado nuevas adquisiciones inmobiliarias.

Al 30 de junio 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 9.

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.

5.1. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles a 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 corresponde al valor de mercado estimado en base a 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 el cálculo de dicho valor razonable, 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.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

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:

30 de junio de 2025	Yields netas de salida	Tasa de descuento
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 Estevarena, Sevilla	6,50%	8,50%
Nave Industrial - AR S-26 Ampl.P.I. Villalonque, Burgos	6,00%	7,50%

31 de diciembre de 2024	Yields netas de salida	Tasa de descuento
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%

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) 30/06/2025	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22 (Alcobendas)	16.121.000	16.451.000	15.786.000
Llíria (Valencia)	57.838.000	59.331.000	56.469.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.313.000	2.361.000	2.268.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.250.000	2.307.000	2.197.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.389.000	1.417.000	1.361.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.512.000	1.541.000	1.484.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	5.003.000	5.101.000	4.912.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.394.000	1.427.000	1.363.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	7.020.000	7.193.000	6.860.000
Local comercial - Calle Concepción Estevarena, Sevilla	6.221.000	6.345.000	6.094.000
Nave Industrial - AR S-26 Ampl.P.I. Villalonque, Burgos	25.566.000	26.177.000	25.004.000

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(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 (Valencia)	57.270.000	58.749.000	55.914.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano N°3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.279.000	2.326.000	2.235.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret N° 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.217.000	2.273.000	2.165.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada N°4, Toledo.	1.368.000	1.397.000	1.342.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard N°4, Don Benito, Badajoz.	1.489.000	1.519.000	1.462.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución N°76, Coslada, Madrid.	4.930.000	5.026.000	4.840.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe N°59, Zaragoza.	1.373.000	1.406.000	1.343.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería N°4, Valladolid.	6.917.000	7.088.000	6.760.000
Local comercial - Calle Concepción Estevarena, Sevilla	6.197.000	6.327.000	6.076.000

5.2. 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 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 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 local comercial, almacén y 9 plazas de aparcamiento con una duración hasta el día 27 de septiembre de 2045 y un plazo mínimo de obligado cumplimiento hasta el día 8 de mayo de 2027. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LAVIE se subrogó en el momento de la adquisición del local comercial, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

- Arrendamiento Burgos por un plazo de 15 años desde el 23 de febrero de 2023, siendo de obligado cumplimiento los diez primeros 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.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 3.837.490 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (ver Nota 11.1) (2.793.072 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024).

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

(Euros)	30/06/25	31/12/24
Hasta un año	7.746.039	6.115.652
Entre uno y cinco años	26.528.871	22.288.482
Más de cinco años	8.096.646	4.497.821
TOTAL	42.371.556	32.901.956

6. ACTIVOS FINANCIEROS

A 30 de junio de 2025, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

(Euros)	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
	30/06/2025	30/06/2025	31/12/2024	31/12/2024
Activos financieros a largo plazo				
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
TOTAL	1.021.119	1.021.119	2.631.878	2.631.878
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	624.766	624.766	438.261	438.261
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	-	-	-	-
TOTAL	624.766	624.766	438.261	438.261
TOTAL	1.645.885	1.645.885	3.070.139	3.070.139

6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025	31/12/2024
Activos financieros a largo plazo		
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
TOTAL	1.021.119	2.631.878
Activos financieros a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	374.816	438.261
Depósitos	249.950	-
Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
TOTAL	624.766	438.261

El Grupo tenía contratada una opción de tipo de interés ("CAP"), que cubre el 80% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre el activo ubicado en Llíria, Valencia con un tipo de interés máximo del 1,25%. Este contrato de opción sobre tipos de interés ha sido cancelado anticipadamente con motivo de la nueva financiación contratada en enero de 2025 (ver nota 9.1).

Hasta su cancelación, este "CAP" ha sido designado como instrumento de cobertura de flujos de efectivo. Las condiciones del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la cobertura se consideraba eficaz.

Debido a su cancelación, el Grupo ha procedido a valorar los derivados de cobertura a fecha 30 de junio de 2025 en la cantidad de 0 euros (455.457 euros a 31 de diciembre de 2024).

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

Por otro lado, los depósitos a largo plazo correspondían 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 Lliria en Valencia (ver Nota 9) y que ha sido igualmente cancelado.

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

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de estas cuentas corrientes a 30 de junio de 2025 es 11.259.340 euros (13.105.494 euros a 31 de diciembre de 2024). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

8. PATRIMONIO NETO

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

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

8.1. Capital

Las operaciones societarias producidas en los seis meses del periodo finalizado el 30 de junio de 2025 han sido las siguientes:

- Con fecha 26 de noviembre 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 1,07 euros (0,866 euros de valor nominal y 0,204 euros de prima de emisión). 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) 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 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 1,05 euros (0,866 euros de valor nominal y 0,184 euros de prima de emisión). 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) la emisión y puesta en circulación de 2.970.352 nuevas acciones. El 29 de abril de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

- Por otro lado, el 27 de mayo de 2025, la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante aprobó una reducción del capital social de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,031 euros y en una 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 socios. La devolución a los Accionistas se hizo efectiva el 30 de julio de 2025. El 2 de septiembre de 2025 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.

En consecuencia, a 30 de junio de 2025 el capital social de IBI LION está compuesto por 70.944.666 acciones nominativas de 0,835 euros de valor nominal cada una.

El saldo del capital social corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante.

A 30 de junio 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.	% Particip.
	30/06/2025	31/12/2024
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	21,14%	23,72%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	5,64%	6,33%

8.2. 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 30 de junio de 2025 la reserva legal 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 a los gastos correspondientes a las diferentes ampliaciones de capital.

Adicionalmente, incluye una reserva por importe de 2.298 miles de euros (1.058 miles de euros en el ejercicio anterior) 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 19 de marzo de 2025 (nota 8.1).

(Euros)	Saldo al 31/12/2024	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otras variaciones	Saldo al 30/06/2025
Reservas voluntarias	(1.843.198)	-	(1.270.712)	-	(1.813.141)
Reservas de sociedades consolidadas	6.313.849	-	-	3.249.746	9.563.595
Resultados de ejercicios anteriores	(4.841.771)	(1.375.663)	-		(6.217.434)
TOTAL	(371.120)	(2.127.362)	(1.133.777)	3.249.746	232.252

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

8.3. Acciones de la Sociedad Dominante

30 de junio de 2025

Durante el periodo de seis meses hasta el 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante adquirió un total de 71.148 acciones a un precio medio de 1,01 euros por acción. Adicionalmente, el valor de la autocartera se redujo en 2.022 euros por el cambio del valor nominal de las acciones de la Sociedad. Por tanto, a 30 de junio de 2025, el saldo de la autocartera de la Sociedad dominante asciende a 71.601 euros.

31 de diciembre de 2024

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 había recibido 5.044 euros en concepto de reducción de capital. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera ascendía a 95.936 euros.

8.4. Ajustes por cambios 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 30/06/25
Cobertura de flujos de efectivo	455.457	(455.457)	-	-	-	-
TOTAL	455.457	(455.457)	-	-	-	-

El Grupo tenía contratado una opción de tipo de interés ("CAP") (ver Nota 6.1). Este contrato de opción sobre tipos de interés has sido cancelado anticipadamente con motivo de la nueva financiación contratada en enero de 2025 (ver nota 9.1).

8.5. Dividendos

Con fecha 20 de febrero de 2025, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobaron la ejecución de la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión acordada por la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada en esa misma fecha. Por tanto, se distribuye en efectivo un importe total de 2.046.027 euros, a razón de 0,0301 euros brutos por cada acción de la Sociedad Dominante con derecho a percibirlo con cargo a la reserva de prima de emisión.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

9. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	30/06/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito largo plazo (Nota 9.1)	59.494.683	41.876.326
Otros pasivos financieros largo plazo (Nota 9.2)	6.151.583	8.678.145
	65.646.266	50.554.471
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 9.1)	1.172.565	1.266.934
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9.3)	4.763.022	4.120.768
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	3.009	7.277
Otros pasivos financieros (Nota 9.2)	5.098.613	17.118
	11.037.2074	5.412.097
TOTAL	76.683.473	55.966.567

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio 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 (*)	1.172.565	745.738	887.082	903.613	1.098.080	57.723.206	61.357.719	62.530.284
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.766.031	-	-	-	-	-	-	4.766.031
Otros pasivos financieros a corto plazo	5.098.613	-	-	-	-	-	-	5.098.613
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	0	-	150.000	5.603.143	398.441	6.151.584	6.151.584
TOTAL	8.837.924	745.738	887.082	1.053.613	6.701.223	58.121.647	67.509.303	78.546.5107

(*) Importe nominal pendiente de amortización, sin incluir los gastos de formalización

El detalle de 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 (*)	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 l/p	-	2.899.328	-	-	5.014.041	764.776	8.678.145	8.678.145
Otros Pasivos financieros a c/p	17.118	-	-	-	-	-	-	17.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.128.045	-	-	-	-	-	-	4.128.045
TOTAL	5.849.169	4.699.815	23.811.806	901.562	6.017.044	16.143.877	51.574.104	57.423.273

(*) Importe nominal pendiente de amortización, sin incluir los gastos de formalización

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

9.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2025 valoradas a coste amortizado es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Total deuda	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			62.028.922	61.357.719	671.203
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	6.968.922	6.588.344	380.578
Aareal (Inmueble Lliria, Valencia e inmueble Burgos)	4,59%	2030	42.845.000	42.845.000	-
Banco Santander (Sucursales)	2,58%	2037	8.835.000	8.544.375	290.625
Caixabank (local comercial Sevilla)	3,50%	2044	3.380.000	3.380.000	-
Intereses devengados pendientes de pago			501.362	-	501.362
Gastos formalización de deudas			(1.863.036)	(1.863.036)	-
TOTAL			60.667.248	59.494.683	1.172.565

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

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Total deuda	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			44.440.436	42.991.348	1.449.088
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)	3,703%	2037	8.928.000	8.707.125	220.875
CaixaBank (local comercial)	3.50%	2044	3.380.000	3.380.000	-
Intereses devengados pendientes de pago			159.529	-	159.529
Gastos formalización de deudas			(1.456.705)	(1.115.022)	(341.683)
TOTAL			43.143.260	41.876.326	1.266.934

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 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 2025.

El 2 de junio de 2022, la sociedad dependiente LEOPARD, firmó un préstamo hipotecario para la financiación del inmueble de Valencia. El importe total del préstamo asciende por un lado a 27.000.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble, y un importe de 11.340.000 de euros correspondiente al IVA a asumir en la compra del inmueble. La duración de la financiación del activo es hasta el 2 de junio de 2027, mientras que el préstamo para el IVA fue devuelto durante el ejercicio 2022.

Con fecha 9 de enero de 2025, la sociedad LEOPARD financió la adquisición del inmueble de Burgos mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios. A este respecto, la deuda financiera que dicha sociedad mantenía sobre el activo logístico sito en Lliria, Valencia, se ha refinanciado, conjuntamente con la del nuevo activo, mediante la amortización anticipada de la deuda existente y la suscripción de una nueva financiación por importe aproximado de 42.845.000 millones de euros, más aproximadamente 5 millones de euros adicionales para financiar el IVA de la operación. Al haber recuperado en junio de 2025 el IVA de la operación, se ha procedido al correspondiente repago de la deuda por ese concepto.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

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 de los inmuebles. 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 de un local comercial, almacén y 9 plazas de aparcamiento. El importe total del préstamo asciende a 3.380.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra de los inmuebles. La duración de la financiación del activo es hasta el 1 de julio de 2044.

El total de gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2025 ascienden a 2.829.797 euros.

Los préstamos hipotecarios requieren cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 30 de junio de 2025 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

9.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025	31/12/2024
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.021.158	764.776
Otras deudas a largo plazo	5.130.425	7.913.369
TOTAL	6.151.583	8.678.145
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros pasivos financieros a corto plazo	5.098.613	17.118
TOTAL	5.098.613	17.118

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se incluyen las recibidas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo.

El 7 de septiembre de 2023, la sociedad dependiente SANTA, firmó un préstamo con Hachshara Insurance Company, LTD. El importe total del préstamo asciende a 5.200.000 de euros con el objetivo de financiar la adquisición de las sucursales bancarias. 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 30 de junio de 2025 se ha devengado un gasto financiero por este préstamo de 129.316 euros (349.403 euros a 31 de diciembre de 2024).

En el desglose de deudas a corto plazo se registra, entre otros, el capital pendiente de desembolso relacionado con la reducción de capital aprobada el 26 de junio de 2025 por un total de 2.199.285 euros (ver Nota 8.1).

Adicionalmente dentro de otros pasivos financieros a corto plazo, 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 de Eur 6m+6,4% y su vencimiento se establece el 10 de enero de 2026.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

9.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	30/06/2025	31/12/2024
Acreedores varios	4.763.022	4.120.768
Personal, remuneraciones pendientes de pago	3.009	7.277
TOTAL	4.766.031	4.128.045

Dentro del epígrafe acreedores varios se incluyen principalmente prestaciones de servicios de distintos asesores del grupo, así como lo honorarios de gestión devengados por la Sociedad gestora pendientes de pago por la gestión ordinaria de la Sociedad (Nota 11.3 y 12.1).

10. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30/06/2025	31/12/2024
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	355	9.003
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	21.568	17.456
TOTAL	21.923	26.459
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(21.638)	(20.607)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(190.613)	(129.853)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.677)	(2.511)
TOTAL	(213.928)	(152.971)

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.

10.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 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 el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios (tampoco en el mismo periodo de 2024).

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).

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

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

La información requerida en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, referente a las sociedades del grupo acogidas a dicho régimen fiscal especial, se facilita en la Nota 11.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por arrendamientos	3.837.490	2.793.072
TOTAL	3.837.490	2.793.072

A 30 de junio de 2025, el importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 3.837.490 euros (2.793.072 euros a 30 de junio de 2024).

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

(Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Madrid	760.194	745.372
Valencia	1.667.294	1.628.216
Barcelona	66.377	65.263
Valladolid	211.503	207.956
Badajoz	52.278	51.401
Toledo	46.495	45.715
Zaragoza	42.984	42.263
Sevilla	210.281	6.885
Burgos	780.085	-
TOTAL	3.837.490	2.793.072

11.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Sueldos y salarios	(25.968)	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	(8.367)	-
TOTAL	(34.335)	-

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

11.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Arrendamientos y cánones	22.918	21.703
Servicios de profesionales independientes	1.846.005	1.295.297
Primas de seguros	93.102	39.962
Servicios bancarios y similares	28.941	24.274
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.727	2.735
Suministros	1.203	1.852
Otros servicios	37.316	68.322
TOTAL	2.032.213	1.454.145

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de la gestora a 30 de junio de 2025 por importe de 1.614.254 euros (1.020.600 euros a 30 de junio de 2024) (ver Nota 12.1).

11.4. Gastos e ingresos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	2.829.797	1.253.855
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 9.2)	272.270	222.859
Beneficios de instrumentos de cobertura (Nota 6)	(487.000)	(280.524)
Otros ingresos financieros	(39.252)	(25.231)
TOTAL	2.575.814	1.170.959

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el período al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
IBI Lion Management Group, Ltd.	Entidad vinculada

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo.

12.1. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025	31/12/2024
Acreedores comerciales con entidades vinculadas (Nota 9)	(2.767.058)	(3.777.005)
Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
Otros pasivos financieros (Nota 9)	-	-
TOTAL	(2.767.058)	(3.777.005)

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Servicios de profesionales independientes (Nota 11.3)	(1.614.254)	(1.020.600)
Intereses de deudas entidades vinculadas (Nota 11.4)	-	-
TOTAL	(1.614.254)	(1.020.600)

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 1.614.254 euros a 30 de junio de 2025 (1.020.600 euros a 30 de junio de 2024). El saldo pendiente de pago por este concepto a 30 de junio de 2025 asciende a 4.391 miles de euros (3.601 miles de euros a 30 de junio de 2024), y se encuentra registrado en el epígrafe Acreedores comerciales.

12.2. Administradores y alta dirección

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de IBI LION está formado por 4 personas, 4 hombres.

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y 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.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora.

13. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

- **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.
- **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 moderado.
- **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 de los inmuebles propiedad de las Sociedades filiales se encuentra cubiertas con instrumentos financieros derivados de cobertura, que convierten el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 6.1). Teniendo en cuenta la actual situación de incremento de tipos de interés, los Administradores de IBI LION consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de junio de 2025 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia a excepción de los siguientes:

- Con fecha 23 de julio de 2025, la Sociedad IBI Lion Burgos, S.L. ha suscrito un contrato de compraventa futura para la adquisición de un activo de carácter comercial, por un importe total de 10 millones de euros.
- El 1 de septiembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó, al amparo de la delegación de facultades otorgada por la Junta General ordinaria celebrada el 27 de mayo de 2025, ejecutar un aumento de capital mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,835 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 1,05 euros (0,835 euros de valor nominal y 0,215 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del aumento fue fijado en 25.050.000 euros. El 30 de septiembre de 2025 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 5.159.142,45 euros (4.102.746,62 euros de nominal, más 1.056.395,84 euros de prima de emisión) la emisión y puesta en circulación de 4.913.469 nuevas acciones. El 23 de octubre de 2025 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de aumento de capital social.

Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el y el 30 de junio de 2025

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 28 de octubre de 2025, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio 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.

Tel Aviv, 28 de octubre de 2025

D. David Lubetzky

D. Nadav Berkovitch

D. Rafael Goldfeld

D. Ohad Kleiner

IBI LION SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO INDIVIDUAL A 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresados en euros)

ACTIVO	30/06/2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025
ACTIVO NO CORRIENTE	61.712.516	PATRIMONIO NETO	51.522.562
Inmovilizado inmaterial	32.491	FONDOS PROPIOS-	51.522.562
Inmovilizado material	9.269	Capital	59.238.796
Inversiones inmobiliarias	14.600.723	Prima de emisión	2.782.987
Inversiones en empresas del grupo	46.907.232	Reservas	(3.114.508)
Inversiones financieras a largo plazo	162.800	Acciones propias	(71.601)
		Resultados de ejercicios anteriores	(6.216.283)
		Otras aportaciones de socios	-
		Resultado del ejercicio / periodo	(1.096.829)
		PASIVO NO CORRIENTE	6.738.344
		Deudas con empresas del grupo	
		Deudas a largo plazo	6.738.344
ACTIVO CORRIENTE	6.510.342	Deudas con entidades de crédito largo plazo	6.588.344
Activos no corrientes mantenidos para la venta		Otros pasivos financieros largo plazo	150.000
Existencias	4.562	PASIVO CORRIENTE	9.961.952
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30.070	Provisiones a corto plazo	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	17.497	Deudas a corto plazo	5.479.191
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.572	Deudas con entidades de crédito corto plazo	380.578
Inversiones financieras a corto plazo	616.868	Otros pasivos financieros corto plazo	5.098.613
Otros activos financieros corto plazo	616.868	Deudas con empresas del grupo	958
Deudas con empresas del grupo	6.544	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.481.803
Periodificaciones a corto plazo	8.720	Acreedores varios	4.447.634
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.843.579	Otras deudas con las Administraciones Públicas	34.169
Tesorería	5.843.579		
TOTAL ACTIVO	68.222.858	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	68.222.858

IBI LION SOCIMI, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA INDIVIDUAL
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2025

(Expresadas en euros)

	30/06/2025
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	510.260
Prestación de servicios	510.260
Otros ingresos de explotación	35.996
Gastos de personal	(34.335)
Sueldos, salarios y asimilados	(25.968)
Cargas sociales	(8.367)
Otros gastos de explotación	(1.934.084)
Servicios exteriores	(1.888.087)
Tributos	(45.998)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(105.981)
Otros resultados	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.528.144)
Ingresos financieros	618.512
Gastos financieros	(187.197)
RESULTADO FINANCIERO	431.315
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.096.829)
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL PERIODO	(1.096.829)