

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN PARA EL SEGMENTO DE  
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**



**ABRIL DE 2026**

El presente documento de ampliación (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DA**”) ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo de la Circular 1/2026, de 18 de marzo de 2026 (la “**Circular 1/2026**”) sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones a emitir en la ampliación de capital de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o el “**Emisor**” y, junto con su grupo de sociedades, “**IBI Lion**”) objeto del DA.

Los inversores en empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegramente el DA con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DA. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Sigrun, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid (España), provista de N.I.F. A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital que se describe más adelante, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 4/2020**”)

### **DECLARA**

- Primero.** Que ha asistido a, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del DA exigido por la Circular 1/2026.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el DA cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>5</b>
1.1	Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación al Mercado y/u otros documentos registrados y publicados que se encuentren disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado .....	5
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	6
<b>2.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>6</b>
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios .....	6
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	9
2.3	Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación.....	10
2.4	Información financiera. ....	11
2.5	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	13
2.6	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros .....	15
2.7	Declaración sobre el capital circulante.....	16
2.8	Factores de riesgo .....	16
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>26</b>
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos .....	26
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital .....	27
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración..	34

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	34
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth .....	35
<b>4.</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS .....</b>	<b>36</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>37</b>
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	37
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.....	38
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado .....	38
<b>ANEXO.</b>	<b>ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025, JUNTO CON LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA .....</b>	<b>39</b>

## 1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

### 1.1 Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación al Mercado y/u otros documentos registrados y publicados que se encuentren disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

La Sociedad preparó, con ocasión de la incorporación de sus acciones a BME Growth, que tuvo lugar el 28 de junio de 2022, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido sustituida por la Circular 1/2025, de 10 de abril, la “**Circular 1/2025**”). Con ocasión de las ampliaciones de capital dinerarias llevadas a cabo por la Sociedad en julio y septiembre de 2022, en enero, mayo, julio y diciembre de 2023, en marzo, septiembre y diciembre de 2024, y en marzo y septiembre de 2025 se publicaron, en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, los correspondientes documentos de ampliación (conjuntamente, los “**Documentos de Ampliación**”).

El DIIM y los Documentos de Ampliación pueden consultarse en la página web de la Sociedad ([www.ibilion.es](http://www.ibilion.es)), así como en la página web de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 3/2020**”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de la Sociedad.

## **1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad (el “**Consejo de Administración**”), esto es, D. Nadav Berkovitch, D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración, debidamente facultados a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 17 de abril de 2026 al amparo de la facultad de sustitución otorgada por la junta general ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de mayo de 2025, asumen plena responsabilidad por el contenido del DA, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2026.

Todos los miembros del Consejo de Administración, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración y como responsables del DA, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios**

#### **– Acuerdos**

El 27 de mayo de 2025, la junta general ordinaria de la Sociedad aprobó, bajo el punto Sexto (B) de su orden del día, un aumento de capital por importe nominal máximo de 25.980.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,866 euros de valor nominal cada una (o de 0,835 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se sometió a la junta general bajo el punto Quinto del orden del

día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “**Aumento**”), delegando en el Consejo de Administración las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el correspondiente acuerdo de la junta general, al amparo de lo dispuesto en 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 (la “**LSC**”).

Además, el 17 de abril de 2026, el Consejo de Administración acordó, al amparo de la delegación de facultades descrita en el párrafo anterior, ejecutar el Aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,805 euros de valor nominal cada una (las “**Nuevas Acciones**”). Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitirán a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,06 euros (0,805 euros de valor nominal y 0,255 euros de prima de emisión) (el “**Precio de Suscripción**”). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 31.800.000 euros, con un importe nominal total máximo de 24.150.000,00 euros y una prima de emisión total máxima de 7.650.000,00 euros.

Tal y como se detalla en el apartado 3.2 siguiente, el Aumento se ha estructurado en dos periodos: un periodo de suscripción preferente, en el que los accionistas de la Sociedad podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente, y un periodo de asignación discrecional, en el que las acciones sobrantes del Aumento (i.e. aquellas que no sean suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente) podrán ser suscritas por accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones o por terceros inversores.

Por tanto, el Aumento permite, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan su porcentaje de participación en la Sociedad y, por otro, que la Sociedad amplíe su base accionarial en caso de que el Aumento no quede íntegramente suscrito al término del correspondiente período de suscripción preferente. En consecuencia, el Aumento podrá facilitar la entrada de nuevos inversores en el capital de la Sociedad y favorecer la diversificación de la base accionarial.

A este respecto, se hace constar que las Nuevas Acciones no han sido ni serán registradas de conformidad con la *United States Securities Act* de 1933 en su redacción actual ni con la normativa de mercado de valores de ningún estado u otra jurisdicción de Estados Unidos de América. Asimismo, el DA no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en la Mancomunidad de Australia, Canadá,

Estados Unidos de América, el Estado del Japón, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, República de Sudáfrica o cualesquiera otros países en los que la distribución de dicha información está restringida por la ley; y el Aumento no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra de valores en la Mancomunidad de Australia, Canadá, Estados Unidos de América, el Estado del Japón, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, República de Sudáfrica ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza. En todo caso, la Sociedad cumple con los requisitos para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento 2017/1129**”). En particular, se hace constar que el Aumento se dirigirá a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

En caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 85.215.798,67 euros, dividido en 105.858.135 acciones nominativas de 0,805 euros de valor nominal cada una.

— Finalidad del Aumento

En línea con la estrategia anunciada en el DIIM y los Documentos de Ampliación, la Sociedad tiene por objeto invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes mediante los correspondientes contratos de arrendamiento y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo. En particular, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la búsqueda de oportunidades de inversión en activos “*core*” y “*core plus*” que ofrezcan contratos de arrendamiento “*triple net*” o “*double net*”, esto es, contratos de arrendamiento en virtud de los cuales el arrendatario se compromete a pagar una parte significativa de los gastos del activo (incluidos impuestos, seguros y mantenimiento).

A este respecto, el Aumento tiene por principal finalidad permitir a IBI Lion continuar incrementando su cartera de activos. La adquisición, en su caso, de los inmuebles bajo análisis implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo, que podrían ser financiados, total o parcialmente, con recursos propios. De esta forma, IBI Lion podrá atender, en su caso, total o parcialmente, las oportunidades de inversión bajo análisis actualmente, así como cualesquiera otras que se presenten en el futuro, con los ingresos netos del Aumento, tal y como ha sucedido en el pasado.

En este sentido, la necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que existen oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para los accionistas de la Sociedad. En el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, el Aumento permitirá a IBI Lion, principalmente:

- alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor; y
- disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que puedan ser objeto de análisis por IBI Lion.

En línea con lo ya indicado, IBI Lion tiene la intención de emplear los ingresos netos del Aumento, entre otros, en la ejecución de su *pipeline* de manera consistente con su estrategia de crecimiento, la cual se enmarca en su política de inversión.

## **2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado**

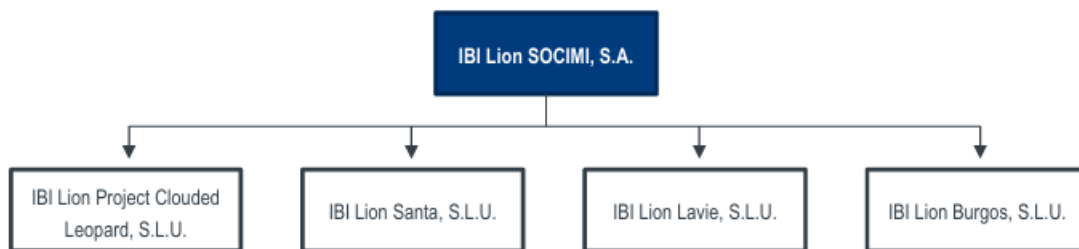
En cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, el DIIM y los Documentos de Ampliación, todas las comunicaciones de información privilegiada, de otra información relevante y otra información periódica publicada desde su incorporación a BME Growth están disponibles en la página web de la Sociedad ([www.ibi-lion.es](http://www.ibi-lion.es)), así como en la página web de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores del Emisor.

### 2.3 Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación

Desde la publicación del último Documento de Ampliación el 2 de septiembre de 2025 no ha habido modificaciones en el negocio, estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad, ni se han iniciado nuevas líneas de negocio. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad ha realizado operaciones de compraventa que han supuesto ajustes en el porfolio de activos, tal y como se detalla en el apartado 2.5.

A la fecha del DA, la Sociedad es la sociedad dominante de un grupo que está conformado por las siguientes sociedades íntegramente participadas por la Sociedad:



A la fecha del DA, la Sociedad cuenta con una cartera de 11 activos inmobiliarios, según se describe a continuación:

- Planta de producción farmacéutica, almacén y oficinas; sitas en Alcobendas (Madrid).
- Centro logístico, sito en Liria (Valencia).
- Centro logístico, sito en Villalonquéjar, Burgos.
- 5 sucursales bancarias, dos de ellas sitas en Madrid, una en Cataluña, una en Castilla y León, una en Aragón.
- Local comercial (destinado a supermercado); nueve plazas de aparcamiento y un almacén; sitios en Sevilla
- Local comercial (destinado a supermercado); sito en Gijón, Asturias.
- Local comercial (destinado a supermercado); sito en Pamplona, Navarra.

## **2.4 Información financiera.**

### **2.4.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.**

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 24 de abril de 2025 las cuentas anuales consolidadas e individuales e informes de gestión consolidado e individual correspondientes al período de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con los informes de auditoría correspondientes a dichas cuentas anuales emitidos por BDO Auditores, S.L.P. (“BDO”), así como la información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado..

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad fueron formuladas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2025 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) 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 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones; (ii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad fueron formuladas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2025 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo; (ii) la Ley SOCIMI; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Adicionalmente, de conformidad con la Circular 4/2025, la Sociedad publicó el 29 de octubre de 2025 los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, junto con el informe de revisión limitada correspondientes a dichos estados financieros emitidos por BDO Auditores, S.L.P. (“BDO”), que se adjuntan como Anexo al DA.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad fueron formulados por el Consejo de Administración el 29 de octubre de 2025 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) 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) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones; (ii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

**2.4.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.**

No aplica.

**2.4.3. En caso de que el informe del auditor contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.**

Los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025 fueron auditados por BDO, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 28 de octubre de 2025, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

**2.4.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.**

No aplica.

**2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor**

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, que han sido objeto de revisión limitada por BDO. Estos estados financieros, junto con el informe de revisión limitada correspondientes a dichos estados financieros emitido por BDO, se adjuntan como Anexo al DA.

No obstante, a continuación se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2025 y de 2024. La información correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2025 no ha sido, a esta fecha, objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

	<b>Para el periodo cerrado a 31 de diciembre de 2025</b>	<b>Para el periodo cerrado a 31 de diciembre de 2024</b>
	(euros)	
Importe neto de la cifra de negocios .....	7.731.484	5.789.488
Otros ingresos de explotación .....	163.097	136.510
Gastos de personal .....	(60.006)	(28.579)
Otros gastos de explotación .....	(4.279.895)	(3.073.083)
Amortización del inmovilizado .....	(9.398)	(2.614)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias .....	3.448.395	1.358.256
Otros resultados .....	-	(220)
<b>Resultado de explotación .....</b>	<b>6.993.678</b>	<b>4.179.758</b>
<b>Resultado financiero .....</b>	<b>(4.420.382)</b>	<b>(2.305.676)</b>
<b>Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>2.573.296</b>	<b>1.874.083</b>
Impuesto sobre beneficios .....	0	0
<b>Resultado consolidado del periodo .....</b>	<b>2.573.296</b>	<b>1.874.083</b>

A continuación, se recoge una breve explicación de los cambios más importantes de las partidas indicadas en la tabla anterior:

- (i) Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de IBI Lion. Del importe total, 1.521.929 euros se corresponden con la nave industrial que se encuentra situada en Alcobendas (Madrid) y que fue adquirida en diciembre de 2021; 4.929.866 euros se corresponden con la nave industrial que se encuentra situada en Llíria (Valencia) y con la nave industrial situada en Burgos, que fueron adquiridas en junio de 2022 y en enero de 2025, respectivamente; 1.343.267 euros se corresponden con el grupo de activos integrados por 7 sucursales bancarias y que fueron adquiridas en septiembre de 2022 (dos de las cuales fueron vendidas en enero de 2026); y 437.830 euros se corresponden con local comercial y elementos anexos arrendado a una cadena de supermercados y que fue adquirido en junio de 2024.
- (ii) Otros gastos de explotación: se corresponde principalmente con servicios profesionales independientes y otros gastos. Incluye, entre otros, (i) aproximadamente 2.925.632,30 euros en concepto de comisión de gestión de los activos de IBI Lion; y (ii) aproximadamente 797.572,7 euros en concepto de servicios de otros profesionales independientes (servicios legales, alquileres, servicios de auditoría, valoraciones etc.) y otros gastos.
- (iii) Resultado financiero: se corresponde con el resultado financiero derivado principalmente de las deudas con entidades de crédito.
- (iv) Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias: se corresponde principalmente con el mayor tamaño de la cartera tras las adquisiciones realizadas durante el ejercicio, así como con la revalorización de determinados activos existentes derivada de la evolución favorable de las rentas, con especial incidencia en el activo de Llíria.

Desde el 30 de junio de 2025, fecha de corte de los últimos estados financieros semestrales de la Sociedad publicado en BME Growth, y hasta la fecha del DA, la Sociedad ha tenido los siguientes cambios significativos en cuanto a la posición financiera consistentes en:

- (i) La ejecución de una reducción de capital el 3 de marzo de 2026 por un importe de 2.275.744,05 euros, mediante la disminución en 0,030 del valor nominal de las acciones de la Sociedad con el objeto de devolver aportaciones a los accionistas de la Sociedad.

- (ii) La enajenación de 2 de las 7 sucursales bancarias de su titularidad, localizadas en Toledo y Badajoz, por un precio de 1.488.768 euros y 1.673.936 euros, respectivamente.
- (iii) La adquisición por parte de Ibi Lion Lavie, S.L.U., de un activo ubicado en Gijón, destinado a uso comercial de supermercado, el cual se encuentra arrendado a una reconocida cadena de supermercados.
- (iv) La adquisición por parte de IBI Lion Lavie, S.L.U. de un activo ubicado en Pamplona, destinado a uso comercial de supermercado, el cual se encuentra arrendado a una reconocida cadena de supermercados.

La formalización, por parte de IBI Lion Burgos, S.L.U., de un contrato de compraventa para la adquisición de un activo ubicado en Pamplona, destinado a uso comercial de supermercado. Sobre dicho activo existe un contrato de arrendamiento futuro suscrito con una reconocida cadena de supermercados, en el que se subrogará el comprador en el momento del cierre.

La Sociedad tiene previsto financiar su actividad con los fondos obtenidos en el marco del Aumento, las disposiciones de préstamos formalizados con entidades financieras, los recursos recibidos por la constitución de nuevos préstamos y las rentas recibidas de los arrendatarios de sus activos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, la ratio de deuda financiera con garantía hipotecaria sobre el valor total de las inversiones inmobiliarias de IBI Lion (*loan-to-value* (LTV)) se sitúa aproximadamente en el 47,10%.

A 31 de diciembre de 2025, la deuda contraída por IBI Lion en términos nominales ascendía aproximadamente 61,7 millones de euros, en concepto de préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Adicionalmente, la Sociedad tiene suscrito (i) un préstamo no bancario con un saldo pendiente en términos nominales de 52 millones de euros con Hachshara Insurance Company, Ltd. con vencimiento en septiembre de 2029 y con un tipo de interés fijo del 8% y un interés variable contingente; y (ii) un préstamo no bancario con un saldo pendiente en términos nominales de 3 millones de euros con Extra Credit and Factoring LTD, con vencimiento en enero del 2028 y con un tipo de interés de Eur6m +4,7%.

## **2.6 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros**

No aplica.

## **2.7 Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para cumplir con las necesidades operativas recurrentes de la Sociedad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DA.

## **2.8 Factores de riesgo**

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM, y en los Documentos de Ampliación, los cuales se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Junto con toda la información expuesta en el DA, y antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad o las Nuevas Acciones, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM y en los Documentos de Ampliación, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de la Sociedad.

Es posible que los riesgos descritos en el DIIM, en los Documentos de Ampliación o en el DA no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o

patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

## **(A) Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad**

### **1. Riesgos vinculados a la gestión por parte de un tercero y dependencia del Gestor**

La Sociedad tiene suscrito un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (el “**Gestor**”), en virtud del cual el Gestor presta servicios de gestión y administración en relación con los activos de IBI Lion (el “**Contrato de Gestión**”), ya sea directamente o a través de sus filiales. En consecuencia, la actividad y negocios de la Sociedad dependen de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones de un modo adecuado.

En consecuencia, cualquier error del Gestor a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de IBI Lion podría conllevar un efecto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad. Además, cualquier interrupción de los servicios u operaciones del Gestor (sea debido a la resolución del Contrato de Gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de IBI Lion hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, a las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Además, la capacidad del Gestor depende significativamente de los miembros de su consejo de administración y, por tanto, su salida o desvinculación por cualquier motivo del Gestor podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, no se puede garantizar que el Gestor pueda ser capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia. Incluso en caso de que se encontrase personal cualificado alternativo, la transición de esas nuevas personas al Gestor podría llevar tiempo, ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Por último, cualquiera de las filiales de la Sociedad podrá suscribir con el Gestor acuerdos de gestión separados en relación con la adquisición, gestión y transmisión de nuevos activos que fueran titularidad de la filial en cuestión en el futuro, en virtud de los cuales el Gestor podría tener derecho a recibir otras comisiones bajo su propio régimen de remuneración. En particular, el 7 de septiembre de 2022, IBI Lion

Santa, S.L.U. ("**Santa**") suscribió con el Gestor un contrato de gestión en virtud del cual el Gestor presta determinados servicios administrativos y de gestión en relación con los activos de la referida filial que están en línea con los servicios prestados al resto del grupo.

## **2. Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés**

A la fecha del DA, los miembros del Consejo de Administración son, a su vez, los administradores del Gestor y componen el comité de inversiones del Gestor, órgano responsable de la toma de decisiones de inversión. Asimismo, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, son, a través de Goldfeld Kleiner Investment Limited Partnership, titulares de un 27% del capital social del Gestor. D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner son también empleados de IBI Lion Management Group Spain, S.L.U., sociedad española íntegramente participada por el Gestor. Por su parte, D. David Lubetzky y D. Nadav Berkovitch, miembros del Consejo de Administración, son consejero delegado y analista senior del área inmobiliaria, respectivamente, de IBI Investment House, Ltd., sociedad titular de un 63% del capital social del Gestor.

En consecuencia, los actuales miembros del Consejo de Administración, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor o viceversa.

Igualmente, IBI Investment House, Ltd. y The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomi Ltd. son, a la fecha del DA, accionistas de la Sociedad y del Gestor. IBI Investment House, Ltd. es titular de un 1,49% del capital social de la Sociedad y de un 63% del capital social del Gestor. Por su parte, The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomi Ltd. es titular de un 19,77% del capital social de la Sociedad y de un 10% del capital social del Gestor.

En vista de lo anterior, los accionistas y administradores del Gestor podrían proponer o incluso adoptar decisiones en la Sociedad, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, pudiendo anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor a los de la Sociedad.

Por su parte, The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomi Ltd., en su condición de accionista significativo de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut

Le'Ovdi Harashuyot Hamekomi Ltd. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o de los suscriptores de las Nuevas Acciones o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

### **3. Riesgo vinculado con la concentración significativa de clientes**

A la fecha del DA, el 100% de los ingresos por arrendamiento de IBI Lion provienen de cuatro clientes con los que tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

#### **(B) Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad**

##### **1. Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad**

La Sociedad tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación de terceros para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. A 31 de diciembre de 2025, la deuda contraída por IBI Lion en términos nominales ascendía aproximadamente a 61,7 millones de euros, en concepto de préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Adicionalmente tiene concedido (i) un préstamo no bancario con un saldo pendiente en términos nominales de 5.2 millones de euros con Hachshara Insurance Company, Ltd. con vencimiento en septiembre de 2029 y con un tipo de interés fijo del 8% y un interés variable contingente; y (ii) un préstamo no bancario con un saldo pendiente en términos nominales de 3 millones de euros con Extra Credit and Factoring LTD, con vencimiento en enero del 2028 y con un tipo de interés de Eur6m +4,7%. Del total de 71,1 millones de euros, un importe de aproximadamente 16,9 millones de euros (esto es, un 24%) tiene un tipo de interés variable. En caso de no obtener acceso a financiación o de no conseguirla en términos favorables, la actividad ordinaria y las posibilidades de crecimiento de la Sociedad podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, la ratio de deuda financiera sobre fondos propios se sitúa aproximadamente en el 101,38%.

A 31 de diciembre de 2025, todos los activos propiedad de IBI Lion se encuentran hipotecados. En caso de que IBI Lion incumpla las obligaciones contractuales de los préstamos hipotecarios, las entidades financieras acreedoras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados

podrían pasar a ser de su propiedad. En caso de que los flujos de caja derivados de las rentas de los activos no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, las fluctuaciones en los tipos de interés afectan a la actividad de IBI Lion de diversas formas. El aumento de los tipos de interés implica condiciones de financiación menos favorables y pueden afectar negativamente a la materialización de las oportunidades de inversión, además de afectar a los gastos financieros. Por el contrario, la reducción de los tipos de interés tiende a aumentar la demanda, lo que se traduce en mayores costes de adquisición, pero menores gastos financieros. En consecuencia, IBI Lion está expuesto al riesgo de variación de los tipos de interés, incluyendo el riesgo de que los gastos financieros puedan fluctuar como consecuencia de cambios en el nivel de los tipos de interés, o de que los tipos de interés de IBI Lion se fijen por encima del tipo de interés de mercado. No obstante, conforme a los términos y condiciones de los contratos de financiación de IBI Lion, a 31 de diciembre de 2025, un 76% de la deuda bancaria contraída por IBI Lion en términos nominales tiene un tipo de interés fijo.

En vista de todo lo anterior, IBI Lion está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si IBI Lion no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría llevar a cabo otras acciones tales como reducir o retrasar sus obligaciones de pago, reestructurar total o parcialmente la deuda existente o buscar recursos propios adicionales.

Asimismo, y en línea con lo indicado anteriormente, un repunte de la inflación conllevaría un aumento de los futuros costes financieros de IBI Lion, lo que daría lugar a una disminución de los beneficios de la Sociedad, a menos que tales costes sean fuesen con un aumento de los ingresos por arrendamiento.

Todo lo anterior podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

## **2. *Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera***

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, arrendamiento y venta de activos inmobiliarios. En relación con su actividad principal, si la Sociedad no realiza una correcta gestión existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si la Sociedad no consigue nuevos

arrendatarios, se podría producir una disminución de sus ingresos. Además, la renovación de los contratos de arrendamiento o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción, que podrían ser adversas, lo que tendría como efecto una disminución de los ingresos.

A la fecha del DA, los inmuebles de IBI Lion presentan un grado de ocupación del 100%. No obstante, no hay garantía de que IBI Lion pueda mantener niveles de ocupación similares. Por su parte, en caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a IBI Lion bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo lo anterior podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

### **(C) Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad**

#### **1. Riesgos vinculados a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad**

El precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. Además, el precio de cotización de las acciones de un emisor está sujeto, generalmente, a una mayor volatilidad durante el periodo de tiempo inmediatamente posterior a la emisión de nuevas acciones.

A lo largo de los últimos años, en especial desde la invasión a gran escala de Ucrania por la Federación de Rusia, el ataque por parte del Movimiento de Resistencia Islámica (Hamás) contra el sur del Estado de Israel y la continuación del conflicto en Oriente Próximo y en la región del Golfo Pérsico, y, más recientemente, con la escalada del conflicto entre los Estados Unidos de América e Irán, incluyendo el cierre o restricción efectiva del tráfico marítimo en el Estrecho de Ormuz, así como con el riesgo de una

interrupción significativa del suministro mundial de petróleo, gas natural y otras materias primas estratégicas, los mercados de valores en España en particular, y en el resto del mundo en general, están sometidos a una importante volatilidad en los precios de cotización y en los volúmenes de contratación que, con frecuencia, no está relacionada con el rendimiento operativo subyacente.

Dicha volatilidad se ha visto intensificada por la elevada sensibilidad de los mercados financieros a acontecimientos geopolíticos con impacto sistémico sobre la inflación, los tipos de interés, los costes energéticos y las cadenas globales de suministro, lo que podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera, pudiendo impedir a los inversores vender sus acciones de la Sociedad en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

No se puede garantizar que el precio de cotización de las acciones en el mercado no vaya a situarse por debajo del Precio de Suscripción antes del cierre del Aumento. En caso de que esto ocurra, los suscriptores del Aumento se habrán comprometido a comprar Nuevas Acciones a un precio superior al precio de cotización de las acciones de la Sociedad, y dichos titulares sufrirían una pérdida inmediata como consecuencia de ello. Asimismo, no puede descartarse que la persistencia o agravamiento de los conflictos armados mencionados, o la adopción de nuevas sanciones económicas, medidas restrictivas o represalias comerciales, continúe generando episodios adicionales de volatilidad extrema y dislocación de los mercados financieros.

## ***2. Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Sociedad***

Si ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad suscribe Nuevas Acciones, su participación se diluirá. Asumiendo que las Nuevas Acciones fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría aproximadamente el 71,66% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución de aproximadamente el 28,34%, en la medida en que los actuales accionistas de la Sociedad serían titulares de 75.858.135 acciones de un total de 105.858.135,000 acciones.

Además, en el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercen sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o

parcialmente. Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad, conforme a lo indicado anteriormente.

### **3. Riesgos vinculados a la falta de liquidez de las acciones de la Sociedad**

Las acciones de la Sociedad están incorporadas, y las Nuevas Acciones se incorporarán, a negociación bajo la modalidad “*fixing*” en BME Growth. En este sentido, no existen garantías respecto de los volúmenes de contratación y liquidez en este mercado. La transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de las Nuevas Acciones, puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el proveedor de liquidez con respecto a las acciones de la Sociedad.

La inversión en acciones de la Sociedad, así como en las Nuevas Acciones, podría conllevar por tanto una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, la inversión en acciones de la Sociedad o en Nuevas Acciones puede ser difícil de deshacer y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

#### **(D) Riesgos regulatorios y fiscales**

##### **1. Riesgos vinculados a la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente**

La Sociedad, así como Santa, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. (“**Leopard**”), IBI Lion Lavie, S.L.U. (“**Lavie**”) e IBI Lion Burgos, S.L.U. (“**Burgos**”), filiales íntegramente participadas por la Sociedad, decidieron optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto y, en consecuencia, están sujetos con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad, así como Santa, Leopard, Lavie y Burgos, han optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs previsto en la Ley SOCIMI, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley. Cualquier consulta o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales, en la Ley SOCIMI o en relación con la

legislación fiscal general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad, Santa, Leopard, Lavie o Burgos, puedan operar en el futuro, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de Sociedad.

En todo caso, actualmente la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI implica (i) quedar obligado a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del Impuesto sobre Sociedades que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes; y (ii) no poder optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen. Por tanto, si la Sociedad, Santa, Leopard, Lavie o Burgos no pudieran mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

## ***2. Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan a la actividad ordinaria de la Sociedad***

Las actividades de IBI Lion están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrían tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría obligar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En particular, un cambio en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que pudiera conllevar la aplicación de las previsiones de dicha Ley sobre los activos de IBI Lion,

podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, éstas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan en condiciones más onerosas o con la imposición de determinadas obligaciones por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

### ***3. Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por tributación en su origen***

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (con una participación superior o igual al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (sometidos a una tributación inferior al 10%).

No obstante, los artículos 9 y 40 de los estatutos sociales de la Sociedad establecen ciertas obligaciones de indemnización para determinados accionistas a favor de la Sociedad, de cara a evitar que el potencial devengo del gravamen del 19% previsto en la Ley SOCIMI tenga un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. De este modo, estos accionistas estarían obligados a asumir el coste fiscal asociado a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Sin embargo, la previsión estatutaria mencionada puede no ser suficiente para mitigar este riesgo y, en ese caso, el pago de dividendos a un accionista con un porcentaje de participación elevado podría generar un gasto para la Sociedad (que previsiblemente tendría que abonar un 19% en concepto de Impuesto sobre Sociedades respecto al importe íntegro de dichos dividendos) lo que, consecuentemente, también implicaría un perjuicio para el resto de los accionistas.

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

#### **3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos**

A la fecha del DA, el capital social de la Sociedad asciende a 61.065.798,67 euros, dividido en 75.858.135 acciones nominativas de 0,805 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, el 27 de mayo de 2025, la junta general ordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros, el Aumento, esto es, un aumento de capital por importe nominal máximo de 25.980.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,866 euros de valor nominal cada una (o de 0,835 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se sometió a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta, delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la LSC. En particular, conforme a lo indicado en el apartado 3.4 siguiente, las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes. Asimismo, las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Por su parte, el Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 17 de abril de 2026, ejecutar el Aumento, mediante la emisión y puesta en

circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,805 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 1,06 euros (0,805 euros de valor nominal y 0,255 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 31.800.000,00 euros, con un importe nominal total máximo de 24.150.000,00 euros y una prima de emisión total máxima de 7.650.000,00 euros.

En caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 85.215.798,67 euros, dividido en 105.858,135 acciones nominativas de 0,805 euros de valor nominal cada una.

### **3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital**

El proceso de suscripción de las Nuevas Acciones está estructurado en dos periodos, un periodo de suscripción preferente y un periodo de asignación discrecional, según se detalla a continuación:

#### **– *Período de Suscripción Preferente***

##### **(A) *Derechos de suscripción preferente***

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la LSC. Por tanto, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del Aumento en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“**BORME**”) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear y sus entidades participantes no más tarde del segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación en el BORME (el “**Record Date**” y los “**Accionistas Legitimados**”, respectivamente).

En consecuencia, se otorgarán derechos de suscripción preferente para la suscripción de las Nuevas Acciones (los “**DSPs**”) a los Accionistas Legitimados. Asimismo, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones los inversores que adquieran tales derechos en

el mercado en una proporción suficiente (los “**Inversores**”). Durante el Período de Suscripción Preferente (conforme este término se define a continuación), los Accionistas Legitimados y los Inversores podrán ejercer sus DSPs, total o parcialmente, o transmitirlos.

Cada acción de la Sociedad titularidad de un Accionista Legitimado dará derecho a su titular a recibir un DSP. El ejercicio de 23 DSPs dará derecho a su titular a suscribir 9 Nuevas Acciones. Se hace constar que, a efectos de que la referida ecuación de canje sea entera, IBI Investment House, Ltd. ha renunciado irrevocablemente, por medio de carta dirigida al Consejo de Administración, al ejercicio de 15 DSP, correspondientes a 15 de las acciones de la Sociedad de las que es titular. En consecuencia, dada la autocartera de la Sociedad a 13 de abril de 2026 y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 75.798.823 acciones, lo que, tomando en consideración la referida ecuación de canje, implica la emisión de un máximo de 29.660.409 Nuevas Acciones, sin perjuicio de la posibilidad de asignar Nuevas Acciones durante el Período de Asignación Discrecional (conforme este término se define a continuación) hasta un máximo de 30.000.000.

A 13 de abril de 2026, la Sociedad es titular de 59.297 acciones propias en autocartera. De conformidad con lo previsto en el artículo 148 de la LSC, los DSPs inherentes a las acciones propias mantenidas en autocartera serán atribuidos proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. En consecuencia, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una Nueva Acción.

En relación con lo anterior, dado que la referida ecuación de canje del Aumento fue fijada teniendo en cuenta el número de acciones propias en autocartera a 13 de abril 2026, y para no suspender la actividad del proveedor de liquidez de la Sociedad, el accionista de la Sociedad IBI Investment House, Ltd. se ha comprometido irrevocablemente, por medio de carta dirigida al Consejo de Administración, a no ejercitar cuantos DSPs resulten necesarios para no alterar la referida ecuación de canje.

Los DSPs serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC. Para ello, la Sociedad solicitará que los mismos sean negociables en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. En consecuencia, tendrán derecho a la suscripción

preferente de las Nuevas Acciones los Accionistas Legitimados que no transmitan sus DSPs y los Inversores que adquieran tales DSPs en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

Sin perjuicio de lo anterior, aquellas Nuevas Acciones que no hayan sido suscritas por Accionistas Legitimados o Inversores durante el Período de Suscripción Preferente podrán ser suscritas por accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de Nuevas Acciones o por terceros inversores. En todo caso, conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, la Sociedad cumplirá con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129. En particular, se hace constar que el Aumento se dirigirá a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

En cualquier caso, cada Nueva Acción suscrita en ejercicio de los DSPs deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, es decir, 1,06 euros.

#### ***(B) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente***

De conformidad con lo previsto en el artículo 503 de la LSC, en relación con la disposición adicional decimotercera del mismo texto legal, el período de suscripción preferente se iniciará el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio del Aumento en el BORME y finalizará transcurridos 14 días desde esa fecha (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

#### ***(C) Mercado de DSPs***

En virtud de lo previsto en los acuerdos sociales referidos en el apartado 3.1 anterior, la Sociedad solicitará la incorporación de los DSPs en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. Todo ello sujeto a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los DSPs por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

#### ***(D) Procedimiento para el ejercicio de los DSPs***

Para ejercer los DSPs durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos tales valores, indicando su voluntad de ejercer, total o parcialmente, sus DSPs.

Durante el Período de Suscripción Preferente, las entidades participantes en Iberclear comunicarán diariamente a Renta 4 Banco, S.A. (la “**Entidad Agente**”) el número total de Nuevas Acciones respecto de las que se hayan cursado órdenes de suscripción en virtud del ejercicio de los DSPs.

Las entidades participantes en Iberclear deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus clientes o en su propio nombre, según corresponda, el número total de órdenes de suscripción de Nuevas Acciones que hayan recibido en virtud del ejercicio de los DSPs y, separadamente y en su caso, el número total de Nuevas Acciones solicitadas para el caso de que haya Acciones Sobrantes, no más tarde de las 10:00 horas del cuarto día hábil bursátil tras la finalización del Período de Suscripción Preferente, de conformidad con las instrucciones operativas establecidas por la Entidad Agente.

Las entidades participantes en Iberclear serán las únicas responsables de los errores u omisiones en la información proporcionada a la Entidad Agente por estas, de los defectos en los ficheros o comunicaciones electrónicas remitidas y, en general, de cualquier incumplimiento por su parte de lo dispuesto en este apartado, sin que la Sociedad o la Entidad Agente asuman ninguna responsabilidad a este respecto.

La Entidad Agente podrá no aceptar las comunicaciones de las entidades participantes en Iberclear que se presenten fuera de plazo o que no cumplan con la legislación vigente o los requisitos pertinentes. En tal caso, ni la Entidad Agente ni la Sociedad asumen responsabilidad alguna, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la entidad participante correspondiente frente a quienes hubiesen remitido sus órdenes de suscripción en tiempo y forma.

Las órdenes de suscripción que se cursen referidas al ejercicio de DSPs se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, no podrán ser anuladas o modificadas y conllevarán la suscripción de las Nuevas Acciones a las que se refieran.

Los DSPs no ejercidos se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y sus titulares no percibirán compensación alguna por los mismos.

El desembolso íntegro de cada Nueva Acción suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “*Desembolso*”.

– ***Período de Asignación Discrecional***

Si, finalizado el Período de Suscripción Preferente, quedasen Nuevas Acciones por suscribir (las “**Acciones Sobrantes**”), la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Período de Suscripción Preferente (el “**Período de Asignación Discrecional**”).

El Período de Asignación Discrecional se iniciará al término del Período de Suscripción Preferente y tendrá una duración máxima de un día hábil bursátil, sin perjuicio de que la Sociedad podrá darlo por concluido en cualquier momento.

Durante el Período de Asignación Discrecional, las Acciones Sobrantes podrán ser suscritas por accionistas o terceros inversores, nacionales e internacionales, conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior.

Las Entidades Participantes deberán informar a la Entidad Agente antes de las 18:00 horas del mismo día hábil bursátil correspondiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

Las peticiones de suscripción de Nuevas Acciones recibidas durante el Período de Asignación Discrecional se considerarán irrevocables, firmes e incondicionales y no podrán ser anuladas o modificadas, sin perjuicio de que tales solicitudes puedan no ser atendidas total o parcialmente.

Al término del Período de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de las Acciones Sobrantes. El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente. Por su parte, la Entidad Agente comunicará dicha asignación a las entidades participantes en Iberclear, que a su vez comunicarán a los inversores la finalización del Período de Asignación Discrecional y, en su caso, notificarán a los adjudicatarios el número de Acciones Sobrantes que les ha sido asignado en el Período de Asignación Discrecional.

Tras la finalización del Período de Asignación Discrecional, la Sociedad informará, mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante, del resultado del Período de Suscripción Preferente y, en su caso, del Período de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

– ***Desembolso***

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción y a través de la entidad participante en Iberclear por medio de la cual se haya cursado la correspondiente orden de suscripción. Las solicitudes de Nuevas Acciones en ejercicio de los DSPs cuyo pago no sea recibido de acuerdo con lo anterior se considerarán no efectuadas.

En caso de que una entidad participante en Iberclear no reciba el pago íntegro del Precio de Suscripción en o antes de la finalización del Período de Suscripción Preferente, los DSPs correspondientes expirarán y sus titulares no percibirán compensación alguna por los mismos.

Según el calendario previsto, las entidades participantes en Iberclear abonarán a la Entidad Agente los importes correspondientes al desembolso de las Nuevas Acciones suscritas durante el Período de Suscripción Preferente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Si alguna de las entidades participantes en Iberclear, habiendo desembolsado los importes correspondientes dentro del referido plazo, no comunicara la relación de suscriptores a la Entidad Agente en los términos previstos, la Entidad Agente asignará a dicha entidad participante las Nuevas Acciones abonadas por ésta. En tal caso, ni la Entidad Agente ni la Sociedad asumen responsabilidad alguna, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la entidad participante correspondiente frente a quienes hubiesen remitido sus órdenes de suscripción en tiempo y forma.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional se deberá realizar no más tarde de las 9:00 horas del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

– ***Entrega de las Nuevas Acciones***

Recibidos los importes correspondientes conforme a lo indicado en el apartado anterior y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos del Aumento en la cuenta bancaria abierta a nombre de

la Sociedad en la Entidad Agente, en su caso, la Sociedad declarará cerrado y ejecutado (con suscripción completa o incompleta) el Aumento, y procederá a otorgar ante Notario la correspondiente escritura de ampliación de capital para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se hará entrega de un testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear y en BME Growth.

– ***Cierre anticipado y suscripción incompleta***

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 anterior, se ha previsto la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento, con lo que el capital podrá quedar aumentado en la parte que resulte efectivamente suscrita y desembolsada, una vez concluido el Período de Asignación Discrecional.

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, y en caso de que las Nuevas Acciones hayan quedado íntegramente suscritas durante dicho período, la Sociedad podrá declarar el Aumento cerrado anticipadamente. En tal caso, al término del Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente informará a las correspondientes entidades participantes en Iberclear de la asignación definitiva de Nuevas Acciones durante el Período de Suscripción Preferente. Por su parte, las referidas entidades participantes informarán a cada inversor de las Nuevas Acciones asignadas.

– ***Incorporación a negociación***

El Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida por la junta general de la Sociedad antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 1 de septiembre de 2025, solicitar la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones queden incorporadas a BME Growth una vez se produzca la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura de ejecución del Aumento.

– ***Desistimiento o suspensión del Aumento***

El Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el Aumento si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen

desaconsejable o impidiesen la ejecución del Aumento. En tal caso, la Sociedad informaría de la decisión de no ejecutar el Aumento mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante.

### **3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración**

A la fecha del DA, ni los principales accionistas de la Sociedad ni los miembros del Consejo de Administración han informado a la Sociedad sobre sus intenciones en relación con la suscripción de Nuevas Acciones.

En caso de que durante el transcurso del Período de Suscripción Preferente o, en su caso, del Período de Asignación Discrecional algún miembro del Consejo de Administración o accionista principal comunicase a la Sociedad su intención de acudir al Aumento, la Sociedad informará de la misma a través de la correspondiente comunicación de otra información relevante.

### **3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo**

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones será el previsto en los estatutos sociales de la Sociedad y, supletoriamente, en la LSC, la Ley SOCIMI o en cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las Nuevas Acciones estarán denominadas en euros.

Las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

### **3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth**

Las Nuevas Acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo distintos de los previstos en los estatutos sociales de la Sociedad en cumplimiento de la normativa aplicable a BME Growth.

#### **4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

No aplica.

## 5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

### 5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó el 10 de diciembre de 2021 a Renta 4 Sigrun, S.A., anteriormente denominada Renta 4 Corporate, S.A., (en adelante “**Renta 4**”) como asesor registrado, cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2025, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado. Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Renta 4 es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 21.918, folio 11, hoja m-390614, con N.I.F. A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 a “Renta 4 Corporate, S.A.” y el 14 de marzo de 2025 denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado de la Sociedad, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Además, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4, actúa como entidad agente y proveedor de liquidez del Emisor.

La Sociedad, Renta 4 y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha del DA, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como asesor registrado, entidad agente y proveedor de liquidez descrito anteriormente.

**5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora**

No aplica.

**5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado**

Además de los asesores mencionados en el apartado 5.1 anterior, KPMG Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-78503778 y domicilio en Paseo de la Castellana, 259C, 28046, Madrid (Madrid), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento.

**ANEXO. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025, JUNTO CON LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA**

**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.

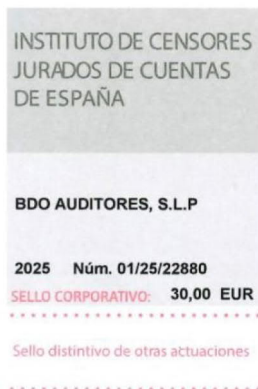
### *Otras cuestiones*

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

**IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2025**  
 (Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30.06.2025(*)</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>127.735.779</b>	<b>102.789.492</b>
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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>12.016.367</b>	<b>13.661.142</b>
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>139.752.146</b>	<b>116.450.634</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>62.465.197</b>	<b>59.941.969</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>62.465.197</b>	<b>59.486.512</b>
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
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>6.1 y 8.4</b>	<b>-</b>	<b>455.457</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>65.646.266</b>	<b>50.554.471</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>11.640.682</b>	<b>5.954.194</b>
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
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.979.959	4.281.016
Acreeedores 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
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>139.752.146</b>	<b>116.450.634</b>

(\*) 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.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(\*) 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 (*)
<b>Resultado consolidado del período (I)</b>		<b>282.763</b>	<b>622.611</b>
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)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)</b>		<b>(487.610)</b>	<b>(12.436)</b>
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Efecto impositivo		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)</b>		<b>(204.847)</b>	<b>610.175</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante</b>		<b>(204.874)</b>	<b>610.175</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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 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
<b>Saldo al 1 de enero de 2024 (*)</b>	<b>46.301.660</b>	<b>1.457.160</b>	<b>4.129.783</b>	<b>(2.714.409)</b>	<b>(73.302)</b>	<b>(621.102)</b>	<b>926.990</b>	<b>49.406.780</b>
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)
<b>Saldo al 30 de junio de 2024 (*)</b>	<b>53.028.629</b>	<b>2.927.474</b>	<b>4.500.348</b>	<b>(4.841.772)</b>	<b>(91.152)</b>	<b>622.611</b>	<b>990.416</b>	<b>57.136.555</b>

(\*) 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
<b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>	<b>54.763.392</b>	<b>3.316.092</b>	<b>4.470.653</b>	<b>(4.841.772)</b>	<b>(95.936)</b>	<b>1.874.083</b>	<b>455.457</b>	<b>59.941.969</b>
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)
<b>Saldo al 30 de junio de 2025 (*)</b>	<b>59.238.796</b>	<b>2.782.987</b>	<b>6.449.687</b>	<b>(6.217.434)</b>	<b>(71.601)</b>	<b>282.763</b>	<b>-</b>	<b>62.465.197</b>

(\*) 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 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>282.763</b>	<b>622.611</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>1.482.937</b>	<b>706.999</b>
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)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>726.983</b>	<b>506.821</b>
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
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(2.233.982)</b>	<b>(1.278.793)</b>
Cobro de intereses		39.252	305.755
Pagos de intereses		(2.273.234)	(1.584.548)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>258.701</b>	<b>557.638</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(25.969.550)</b>	<b>(6.379.937)</b>
Inmovilizado material		(1.295)	-
Inversiones inmobiliarias	5	(25.462.873)	(6.319.040)
Otros activos financieros		(505.382)	(60.897)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>1.411.685</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros		1.411.685	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(24.557.866)</b>	<b>(6.379.937)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>4.895.207</b>	<b>9.066.651</b>
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)
<b>Pagos por dividendos</b>	<b>8.5</b>	<b>(2.046.027)</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		<b>17.537.803</b>	<b>1.461.080</b>
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)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>22.433.010</b>	<b>10.527.731</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(1.866.154)</b>	<b>4.705.432</b>
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.

## 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

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.

## **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

### **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.

## 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

### 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:

	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
Inversiones inmobiliarias (Nota 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
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>0,004</b>	<b>0,01</b>

#### Resultado diluido por acción

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

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

## 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

### 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. Villalonque, 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
<b>TOTAL</b>	<b>100.112.550</b>	<b>25.462.873</b>			<b>1.097.477</b>	<b>126.672.900</b>

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 Estevarena 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
Lliria (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 Lliria 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
<b>TOTAL</b>	<b>42.371.556</b>	<b>32.901.956</b>

## 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

### 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
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	1.021.119	1.021.119	2.176.421	2.176.421
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	-	-	455.457	455.457
<b>TOTAL</b>	<b>1.021.119</b>	<b>1.021.119</b>	<b>2.631.878</b>	<b>2.631.878</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>624.766</b>	<b>624.766</b>	<b>438.261</b>	<b>438.261</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.645.885</b>	<b>1.645.885</b>	<b>3.070.139</b>	<b>3.070.139</b>

#### 6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025	31/12/2024
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	-	455.457
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	1.021.119	758.337
Depósitos constituidos a largo plazo	-	1.418.084
<b>TOTAL</b>	<b>1.021.119</b>	<b>2.631.878</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	374.816	438.261
Depósitos	249.950	-
Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>624.766</b>	<b>438.261</b>

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)
<b>TOTAL</b>	<b>(371.120)</b>	<b>(2.127.362)</b>	<b>(1.133.777)</b>	<b>3.249.746</b>	<b>232.252</b>

## 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)	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>455.457</b>	<b>(455.457)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
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
	<b>65.646.266</b>	<b>50.554.471</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 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
	<b>11.037.2074</b>	<b>5.412.097</b>
<b>TOTAL</b>	<b>76.683.473</b>	<b>55.966.567</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>8.837.924</b>	<b>745.738</b>	<b>887.082</b>	<b>1.053.613</b>	<b>6.701.223</b>	<b>58.121.647</b>	<b>67.509.303</b>	<b>78.546.5107</b>

(\*) 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
<b>TOTAL</b>	<b>5.849.169</b>	<b>4.699.815</b>	<b>23.811.806</b>	<b>901.562</b>	<b>6.017.044</b>	<b>16.143.877</b>	<b>51.574.104</b>	<b>57.423.273</b>

(\*) Importe nominal pendiente de amortización, sin 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 voto.	Total deuda	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>62.028.922</b>	<b>61.357.719</b>	<b>671.203</b>
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	-
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>501.362</b>	<b>-</b>	<b>501.362</b>
<b>Gastos formalización de deudas</b>			<b>(1.863.036)</b>	<b>(1.863.036)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>			<b>60.667.248</b>	<b>59.494.683</b>	<b>1.172.565</b>

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 voto.	Total deuda	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>44.440.436</b>	<b>42.991.348</b>	<b>1.449.088</b>
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.157.436	6.874.223	283.213
ING Bank (Inmueble Lliria, Valencia)	Euribor +1,75%	2027	24.975.000	24.030.000	945.000
Banco Santander (Sucursales)	3,703%	2037	8.928.000	8.707.125	220.875
CaixaBank (local comercial)	3.50%	2044	3.380.000	3.380.000	-
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>159.529</b>	<b>-</b>	<b>159.529</b>
<b>Gastos formalización de deudas</b>			<b>(1.456.705)</b>	<b>(1.115.022)</b>	<b>(341.683)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>43.143.260</b>	<b>41.876.326</b>	<b>1.266.934</b>

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante firmó un préstamo hipotecario para la financiación de la compra del inmueble de Fuencarral 22, Alcobendas. El importe 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
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	1.021.158	764.776
Otras deudas a largo plazo	5.130.425	7.913.369
<b>TOTAL</b>	<b>6.151.583</b>	<b>8.678.145</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros a corto plazo	5.098.613	17.118
<b>TOTAL</b>	<b>5.098.613</b>	<b>17.118</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>4.766.031</b>	<b>4.128.045</b>

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
<b>Créditos fiscales</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>21.923</b>	<b>26.459</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
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)
<b>TOTAL</b>	<b>(213.928)</b>	<b>(152.971)</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución, al igual que las sociedades dependientes. En opinión de los Administradores de IBI LION, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>3.837.490</b>	<b>2.793.072</b>

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	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.837.490</b>	<b>2.793.072</b>

### 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)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(34.335)</b>	<b>-</b>

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>2.032.213</b>	<b>1.454.145</b>

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)
<b>TOTAL</b>	<b>2.575.814</b>	<b>1.170.959</b>

## 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)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(2.767.058)</b>	<b>(3.777.005)</b>

## 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)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(1.614.254)</b>	<b>(1.020.600)</b>

Con fecha 9 de agosto de 2021, la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd (en adelante, la “Gestora”) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria del Grupo. Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de gestión de la Gestora por importe de 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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>61.712.516</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>51.522.562</b>
Inmovilizado inmaterial	32.491	<i>FONDOS PROPIOS-</i>	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)
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.738.344</b>
		Deudas con empresas del grupo	
		Deudas a largo plazo	6.738.344
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.510.342</b>	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	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>9.961.952</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30.070	<b>Provisiones a corto plazo</b>	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	17.497	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>5.479.191</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.572	Deudas con entidades de crédito corto plazo	380.578
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>616.868</b>	Otros pasivos financieros corto plazo	5.098.613
Otros activos financieros corto plazo	616.868	<b>Deudas con empresas del grupo</b>	<b>958</b>
<b>Deudas con empresas del grupo</b>	<b>6.544</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>4.481.803</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>8.720</b>	Acreeedores varios	4.447.634
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>5.843.579</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	34.169
Tesorería	5.843.579		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>68.222.858</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>68.222.858</b>

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