

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

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

A continuación, le ofrecemos información actualizada sobre la empresa y su grupo, así como sobre la situación macroeconómica.

El año pasado se caracterizó por cambios significativos en todo el mundo. Después de dos años difíciles para el sector inmobiliario, ante el aumento de los tipos de interés y la elevada inflación, en la segunda mitad de 2024 empezamos a ver recortes de los tipos de interés en EE.UU. y Europa, después de que la inflación alcanzara el objetivo de los bancos centrales. El cambio también se aprecia en los índices bursátiles, que registraron un gran año para los inversores. La economía europea está mostrando signos de estabilización, con la moderación de la inflación y los posibles recortes de los tipos de interés, que, según las previsiones, se espera que disminuyan otro 1,0% hasta situarse en torno al 2,0% a finales de 2025.<sup>1</sup> Los recortes de los tipos de interés, junto con el aumento de la confianza de los consumidores y los inversores, crean un trasfondo positivo para el crecimiento de los sectores inmobiliarios productores de ingresos.

La economía española tuvo un año fenomenal, ya que el país cerró 2024 con el mayor crecimiento de Europa y continúa siendo uno de los puntos más brillantes de Europa de cara a 2025. Se espera que el fuerte turismo, el aumento del poder del consumo, el crecimiento de la población debido a la inmigración positiva y la mejora de la mano de obra sean los motores del crecimiento también en el próximo año, con una previsión de crecimiento para España de alrededor del 2,1% según el Fondo Monetario Internacional.<sup>2</sup>

La última Encuesta Global de Sentimiento Inmobiliario realizada por JLL también indica un cambio de gustos y optimismo en el sector<sup>3</sup>. En noviembre de 2024, la encuesta presentaba el resultado más fuerte en casi tres años, con la mayoría de los encuestados indicando que piensan que las condiciones en el sector inmobiliario productor de ingresos mejorarán aún más en los próximos seis meses. También estimamos que veremos una abundancia de oportunidades de inversión en el próximo año, pero para prosperar en 2025, los inversores inmobiliarios tendrán que elegir los inmuebles adecuados, ya que hay una gran diferencia entre los sectores, la calidad de las propiedades y su ubicación.

---

<sup>1</sup> <https://www.ey.com/content/dam/ey-unified-site/ey-com/en-pl/insights/economic-analysis-team/documents/ey-european-economic-outlook-oct24-abridged-final.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/WEO/2024/October/English/text.ashx>

<sup>3</sup> <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/global/global-real-estate-outlook>

Para IBI Lion, los macro cambios en el mercado nos llevaron a aumentar el ritmo de compras y, en consecuencia, a principios de enero firmamos un importante acuerdo, para la adquisición de un centro logístico de refrigeración por unos 25 millones de euros. El inmueble, de unos 22.000 metros cuadrados, está arrendado a una gran empresa de logística mediante un contrato a largo plazo y se añade a la cartera logística de la Sociedad, que también incluye los inmuebles de Valencia y Madrid. En el marco de la transacción se ejecutó también un acuerdo de refinanciación de la deuda que suscribimos para comprar nuestra propiedad de Valencia, que extiende la fecha de reembolso del préstamo y mejora los flujos de caja de la Sociedad.

Tras la adquisición, los activos totales de la empresa ascienden a unos 125 millones de euros, y tenemos previsto seguir ampliando nuestra cartera de supermercados este año, junto con la adquisición de activos logísticos adicionales. Con este fin, completamos una ampliación de capital adicional en enero que se utilizará para adquirir nuevas propiedades. La próxima ampliación de capital en la Sociedad está prevista, sujeta a las aprobaciones y autorizaciones pertinentes, para el marzo/abril de 2025, y como ocurre con cualquier ampliación, todos los inversores recibirán una notificación del banco al respecto, incluido el derecho a participar en la ampliación si así lo desean. Además, en marzo, la empresa espera realizar su distribución semestral, sujeta a la correspondiente aprobación de la junta general de accionistas, que se espera esté en línea con las recientes distribuciones semestrales.

Adjuntamos a esta carta una breve descripción de los rendimientos de los índices y de la situación macroeconómica en Europa, así como una previsión inmobiliaria para 2025.

Deseamos a todos nuestros inversores un Feliz Año Nuevo.

**Nadav Berkowitz**

**Presidente del Consejo de Administración**

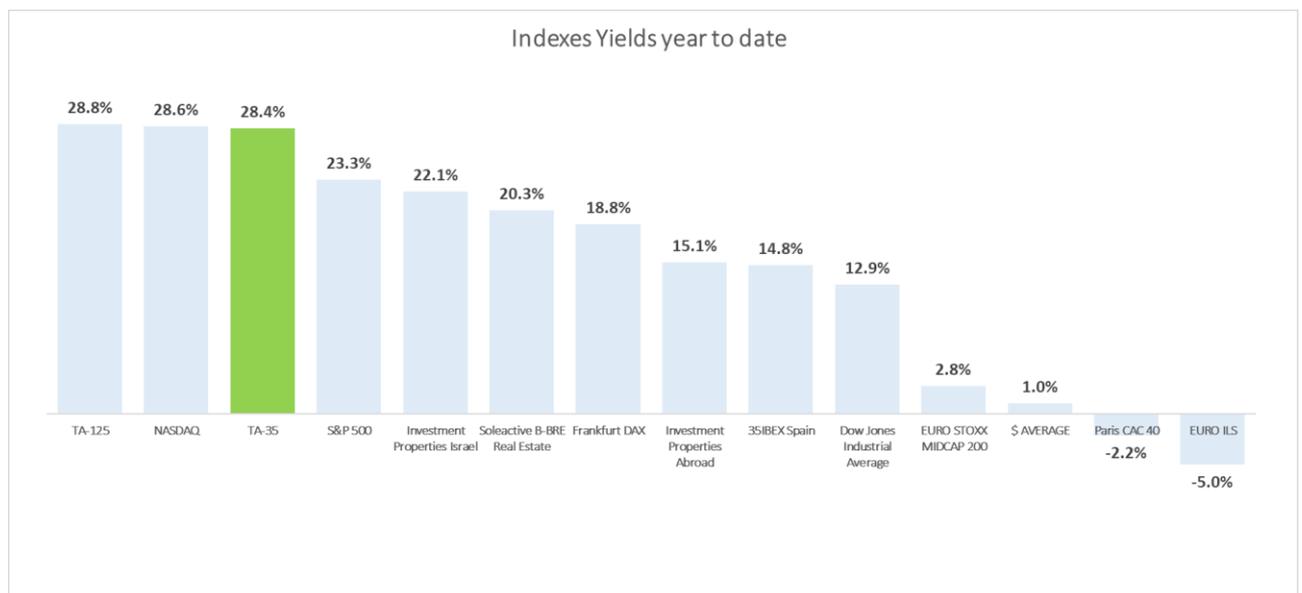
**El equipo IBI Lion**

Lo expuesto en este documento se proporciona únicamente con fines informativos y generales, incluso sobre el rendimiento de la Sociedad. Para obtener información completa y detallada sobre la situación de las inversiones en la Sociedad, póngase en contacto con los representantes de la Sociedad en IBI. Esta información no constituye “consultoría de inversión” y/o “marketing de inversión” tal y como se define en la Ley de Israel que regula la práctica de la consultoría de inversión, el marketing de inversión y la gestión de carteras de inversión, 5555-1995 y/o como sustituto de un asesoramiento profesional que tenga en cuenta los datos y las necesidades especiales de cada inversor. La inversión está destinada a inversores enumerados en la sección 15a(b) de la ley de Israel de Títulos Valores, 5688-1968 y no se ofrece al público ni está destinada a él. Lo anteriormente expuesto se ha recopilado y/o basado en información procedente de diversas fuentes y la Sociedad no se ha comprobado de forma independiente la citada información. Lo expuesto en este documento incluye valoraciones, estimaciones y/o previsiones y no debe considerarse asesoramiento o recomendación para llevar a cabo ninguna acción y/o inversión. Lo anterior no constituye indicación y/o compromiso alguno sobre los resultados futuros de la actividad de la Sociedad, garantía de rentabilidad o recomendación en materia de inversión. Se

aclara que nada de lo contenido en este documento pretende crear obligación o responsabilidad alguna de la Empresa y/o de cualquier persona en su nombre, o de IBI Investment House Ltd. frente a cualquier persona o corporación por cualquier daño y nada de lo contenido en este documento pretende constituir una obligación por la exactitud de los datos proporcionados en el mismo.

## Macro Europa

Como se sabe, 2024 fue un año récord en términos de índices bursátiles. Sorprendentemente, los índices líderes de este año fueron los índices bursátiles de Tel Aviv junto con el índice Nasdaq, que terminaron el año con un impresionante rendimiento de alrededor del 28%.<sup>4</sup> Los índices europeos terminaron el año con una rentabilidad de alrededor del 19% para el índice DAX y de alrededor del 15% para el índice español IBEX35.<sup>5</sup>



\*Datos de tendencias de A-ONLINE

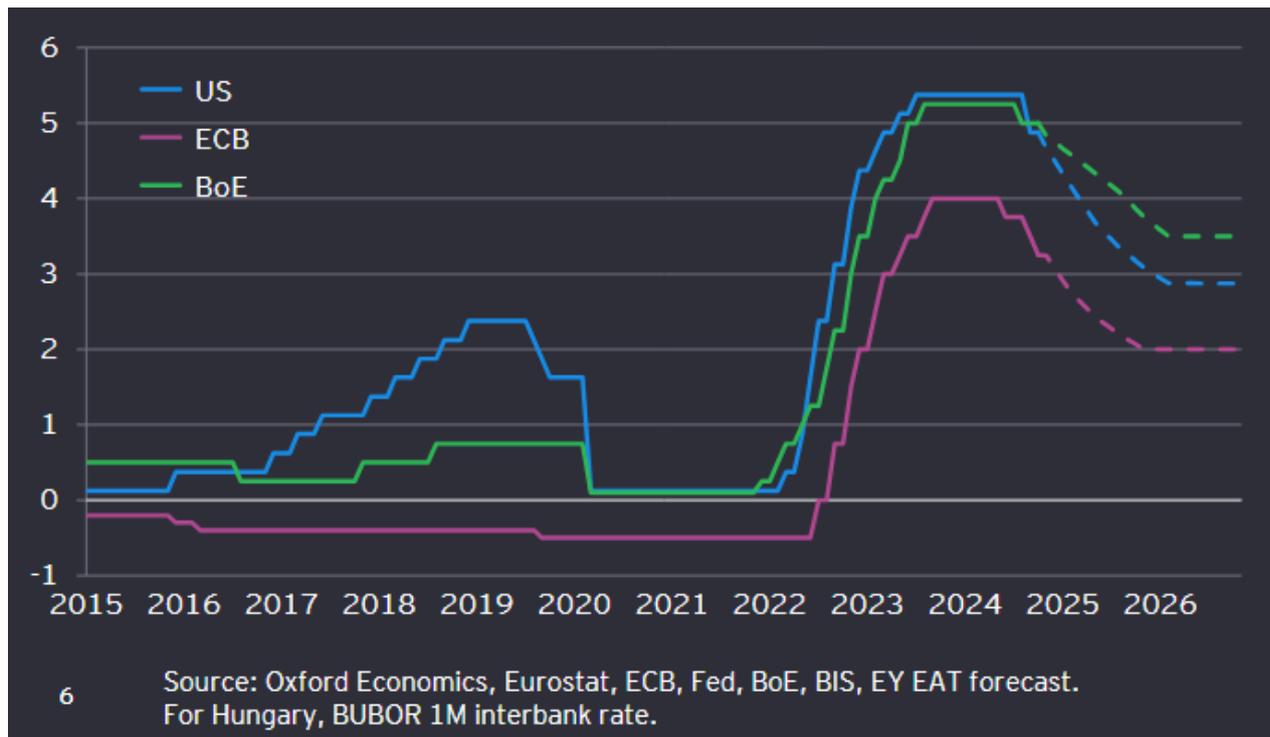
Los rendimientos de los bonos registraron un año mixto, con los rendimientos de la deuda pública estadounidense (10 años) subiendo durante el año del 3,9% a cerca del 4%. En cambio, los rendimientos de los bonos españoles, ante la mejora del estado de la economía, bajaron este año del 3,6% al 3,0% en los bonos a 10 años.

La subida de la renta variable y el descenso del rendimiento de los bonos se debieron al cambio del entorno macroeconómico, ya que la inflación en toda Europa siguió bajando y se situó por debajo

<sup>4</sup> Al cierre de la sesión bursátil del [31/12/2024].

<sup>5</sup> Al cierre de la sesión bursátil del [31/12/2024].

del umbral del Banco Central Europeo (BCE). A partir de enero, la inflación para 2024 se sitúa en una tasa anual del 2,8%,<sup>6</sup> principalmente a la luz del descenso continuado de los precios de la energía. A la luz de estos datos, y de acuerdo con las previsiones, el BCE bajó el tipo de interés en diciembre un 0,25% adicional, completando así una reducción de alrededor del 1,0% a partir de junio de 2024. De cara a 2025-2026, las previsiones de tipos de interés muestran que el tipo de interés en la eurozona seguirá reduciéndose hasta el 2,0 por ciento (gráfico morado).



A pesar de la ralentización en algunos países de la eurozona, se espera que Europa siga siendo un destino líder para nuevos capitales e inversiones en 2025. Se espera que la fuerte demanda y los precios favorables, combinados con un importante diferencial de tipos de cambio entre el Euribor y los tipos de Estados Unidos y el Reino Unido, sigan atrayendo a los inversores. Se espera que los inversores sigan centrándose en los sectores que disfrutaron de un impulso positivo, como el sector residencial y logístico, que se está beneficiando de la disminución de los rendimientos en ciudades como Madrid y Ámsterdam. El sector comercial, tras una importante caída de los precios en los últimos años, está atrayendo un renovado interés por parte de los inversores, mientras que el sector de oficinas, que ha experimentado un año difícil a la luz de la transición al trabajo a distancia, pero que todavía cuenta con el apoyo de una oferta limitada de activos prime que cumplen con las normas ESG, sigue generando interés entre los inversores locales.

<sup>6</sup> <https://www.forexlive.com/news/spain-december-final-cpi-28-vs-28-yy-prelim-20250115/>

Desde el punto de vista geográfico, se espera que Alemania siga siendo uno de los principales destinos de inversión a pesar de los retos económicos. Francia está experimentando un impulso positivo en propiedades minoristas y alternativas, aunque mientras navega por el cambiante panorama político. España, apoyada por un amplio crecimiento económico, seguirá atrayendo la atención de los inversores.

## Previsiones Inmobiliarias para 2025 - Cushman & Wakefield

### Oficinas

El mercado de oficinas ha atravesado otro año difícil y las previsiones apuntan a que en 2025 seguiremos viendo cambios en el sector. Se espera que aumente el reposicionamiento y la readaptación de propiedades, a medida que los propietarios modernicen los inmuebles más antiguos para seguir siendo competitivos, especialmente en las grandes ciudades como Londres y París, mientras que el espacio de oficinas en las zonas periféricas podría enfrentarse a un descenso de la demanda, surgiendo la readaptación como una solución viable para los edificios obsoletos. Estas tendencias seguirán ejerciendo una presión al alza sobre el crecimiento de los alquileres a corto plazo, aunque C&W Se prevé que la tasa de crecimiento se suavice en 2025 y 2026, y que vuelva a descender hasta situarse en torno al 2% y el 1,6%, respectivamente, a escala europea. Se espera que los rendimientos de los activos alcancen un máximo este año, con un descenso gradual en los próximos dos años, como reflejo del aumento de la demanda y de la actividad de las transacciones, combinado con un nuevo descenso de los costes de financiación.

### Venta al por menor

Se espera que los fundamentos del sector minorista se fortalezcan aún más en 2025, impulsando la inversión en el sector. A medida que mejore la dinámica de consumo junto con unas mejores tasas de ocupación, se espera que aumente el volumen de inversiones y el valor de los activos. Se espera que los rendimientos de los activos de alta calificación (Clase A) disminuyan modestamente entre los tipos de inmuebles comerciales hasta finales de año. Sin embargo, este impulso positivo beneficiará principalmente a las propiedades de alta calidad, como los parques comerciales, los

---

<sup>7</sup> <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/european-outlook>

centros comerciales de primera categoría y las calles principales. Mientras tanto, es probable que las propiedades situadas en ubicaciones secundarias o menos deseables se enfrenten a retos constantes, tanto en lo que respecta a los fundamentos del mercado como al interés de los inversores.

### **Logística**

La actividad inversora en el mercado logístico e industrial europeo se mantiene estable en 2024, con una escasez de activos disponibles que limita el volumen de transacciones, pero la disposición de los inversores a ser flexibles en los precios y la bajada de los tipos de interés están aumentando la actividad del mercado y atrayendo de nuevo a los inversores principales. Se espera que el crecimiento de los alquileres continúe en 2025 a un ritmo más modesto, con un crecimiento más específico del mercado, se espera que las propiedades que cumplan los criterios ESG (medio ambiente, justicia social y gobierno corporativo), en buenas ubicaciones, muestren un rendimiento superior.

El precio de los activos logísticos de primera ha alcanzado un nuevo equilibrio, con los rendimientos prime estabilizándose en la mayor parte de Europa, y 37 de los 39 mercados europeos se consideran infravalorados por el Índice de Valor Justo de C&W, lo que indica el potencial de futuras valoraciones.

### **Hotel**

De cara a 2025, junto con la hipótesis de que el volumen del turismo europeo seguirá batiendo récords, el sector hotelero está cambiando de marcha. Por un lado, se espera un crecimiento más lento en comparación con años anteriores, pero por otro lado, la mayor disponibilidad de préstamos con precios aumentará la confianza de los inversores y provocará una reducción de los rendimientos (un aumento del valor de los activos). Según C&W, el sector hotelero ha entrado en la fase de crecimiento con una actividad inversora acelerada y una tendencia al alza continua en el mercado. Es probable que la inversión y las valoraciones en hoteles hayan tocado fondo, lo que supone una ventana de oportunidad para 2025.

Lo expuesto en este documento se proporciona únicamente con fines informativos y generales, incluso sobre el rendimiento de la Sociedad. Para obtener información completa y detallada sobre la situación de las inversiones en la Sociedad, póngase en contacto con los representantes de la Sociedad en IBI. Esta información no constituye “consultoría de inversión” y/o “marketing de inversión” tal y como se define en la Ley de Israel que regula la práctica de la consultoría de inversión, el marketing de inversión y la gestión de carteras de inversión, 5555-1995 y/o como sustituto de un asesoramiento profesional que tenga en cuenta los datos y las necesidades especiales de cada inversor. La inversión está destinada a inversores enumerados en la sección 15a(b) de la ley de Israel de Títulos Valores, 5688-1968 y no se ofrece al público ni está destinada a él. Lo anteriormente expuesto se ha recopilado y/o basado en información procedente de diversas fuentes y la Sociedad no se ha comprobado de forma independiente la citada información. Lo expuesto en este documento incluye valoraciones, estimaciones y/o previsiones y no debe considerarse asesoramiento o recomendación para llevar a cabo ninguna acción y/o inversión. Lo anterior no constituye indicación y/o compromiso alguno sobre los resultados futuros de la actividad de la Sociedad, garantía de rentabilidad o recomendación en materia de inversión. Se

aclara que nada de lo contenido en este documento pretende crear obligación o responsabilidad alguna de la Empresa y/o de cualquier persona en su nombre, o de IBI Investment House Ltd. frente a cualquier persona o corporación por cualquier daño y nada de lo contenido en este documento pretende constituir una obligación por la exactitud de los datos proporcionados en el mismo.

