

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

OTRA INFORMACIÓN PERTINENTE

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

El año 2025 comenzó con cambios globales que están influyendo, y seguirán influyendo, en el futuro de Europa durante muchos años. La entrada de Donald Trump en la Casa Blanca provocó un cambio drástico en las relaciones con Estados Unidos, empezando por la cuestión de las balanzas comerciales entre los países que desembocó en amenazas arancelarias, continuando con el daño a la cooperación y el abandono de los acuerdos existentes. Estos acontecimientos, entre otras cosas, llevaron a los líderes europeos a la conclusión de que deben realizar enormes inversiones en seguridad e infraestructuras para poder hacer frente a futuras amenazas.

Las consecuencias de estos acontecimientos no se hicieron esperar. Alemania anunció un plan de inversión de cerca de 1 billón de euros para la próxima década, que elevará la tasa de endeudamiento del país del 63 al 84 % (como parte del PIB anual). Se trata de la mayor inversión presupuestaria de la historia moderna de Alemania y envió el mensaje a toda Europa de que es hora de invertir.

Los inversores financieros también comprendieron la importancia del cambio y empezaron a poner en precio el rápido crecimiento y las valoraciones más altas de las empresas europeas. Durante el trimestre, y antes del plan de tarificación anunciado el 2 de abril, el índice alemán DAX ha subido cerca de un 11 %, y el índice español IBEX ha subido cerca de un 14 %, frente a un descenso de cerca del 10 % en el índice Nasdaq.¹

Estas subidas también continuaron a la luz de otro recorte de los tipos de interés en Europa que tuvo lugar a principios de marzo. Se trata del sexto recorte consecutivo de los tipos de interés hasta el 2,5 %. De cara al resto del año, las valoraciones del mercado apuntan a que el ritmo de los recortes de los tipos de interés se ralentizará, y que el banco central examinará las implicaciones de los cambios mundiales antes de realizar nuevos recortes de los tipos de interés.²

Pero todo cambió con el anuncio del plan arancelario estadounidense. En los días siguientes al anuncio, los mercados experimentaron fuertes caídas ante la introducción de aduanas

¹ Al cierre de la sesión bursátil del [31/03/2025].

² <https://www.ft.com/content/52f9d379-8178-4778-be5b-ef18fc232e75>

transfronterizas en todos los países con los que comercia EE. UU³, con Europa penalizada con un 20 % y aranceles adicionales sobre el hierro y el aluminio del 25%⁴. Al momento de escribir este artículo, el presidente Trump ha anunciado una congelación de los aranceles por 90 días y los mercados han respondido con un fuerte aumento diario.

La presidenta del Banco Central Europeo (BCE), Christine Lagarde, señaló en su reciente discurso que el nuevo camino emprendido por la nueva administración de Washington conduce a altos niveles de incertidumbre en el ámbito del comercio mundial y podría perjudicar el crecimiento global. Sin embargo, un análisis del BCE muestra que se espera que el arancel actual sobre los bienes europeos reduzca el crecimiento del PIB en la eurozona solo en torno al 0,3 % anual.

Más allá de los aumentos en los mercados, estos cambios también están afectando al mundo de los bienes inmuebles de renta, especialmente al sector logístico. La desviación de recursos hacia la construcción de fábricas, las infraestructuras y el crecimiento local están aumentando la necesidad de centros logísticos y activos industriales. DAA Capital Partners, especializada en logística en Europa, estima que Alemania será el principal beneficiario de las inversiones en nuevas fábricas, mientras que se espera que España e Italia se beneficien del aumento de la demanda en el campo de la logística debido a la mano de obra más barata de los países.⁵

Esto también puede apreciarse en el volumen de inversión extranjera por ciudades⁶. Londres sigue siendo la ciudad europea líder en inversiones, aunque el volumen ha descendido un 19 % interanual. Madrid, Barcelona y Milán registraron importantes inversiones, debido principalmente al aumento del turismo y a la inmigración positiva procedente de Sudamérica. Las ciudades alemanas, que históricamente han disfrutado de considerables inversiones interregionales, aún no han visto repuntar del todo la demanda.

En lo que respecta a IBI Lion, como señalamos en la última carta a los inversores, firmamos un importante acuerdo a principios de enero, para la compra de un centro logístico de frío por unos 25 millones de euros. Tras la adquisición, la exposición de la empresa al sector logístico asciende actualmente a cerca del 80 %, mientras que el 20 % restante se atribuye a la cartera de bancos y supermercados. Seguimos invirtiendo en logística y estimamos que este sector seguirá creciendo y obteniendo mejores resultados en los próximos años.

A principios de marzo, realizamos una distribución adicional de alrededor del 3 % a todos nuestros inversores. Además, durante el pasado trimestre reunimos capital adicional que se utilizará para

³ <https://www.usatoday.com/story/money/2025/04/07/stock-market-change-since-trump-tariff-announcement/82976333007/>

⁴ <https://www.reuters.com/markets/europe/eu-countries-set-approve-first-retaliation-against-us-tariffs-2025-04-09/#:~:text=The%2027%2Dnation%20bloc%20faces,high%20barriers%20to%20U.S.%20imports.>

⁵ <https://www.daacap.com/europes-defense-and-infrastructure-spending-reinforcing-structural-tailwinds-in-industrial-and-logistics-real-estate/>

⁶ <https://www.cbre.com/insights/reports/h2-2024-global-real-estate-capital-flows>

adquirir nuevas propiedades, por lo que todos nuestros inversores recibieron una carta del banco sobre el derecho a participar en la distribución.

Adjuntamos a esta carta una breve panorámica de los mercados europeos y el análisis de C&W sobre el sector logístico europeo.

Deseamos a todos nuestros inversores felices fiestas y mucha prosperidad.

Nadav Berkowitz

Presidente Consejo de Administración

El equipo de IBI Lion

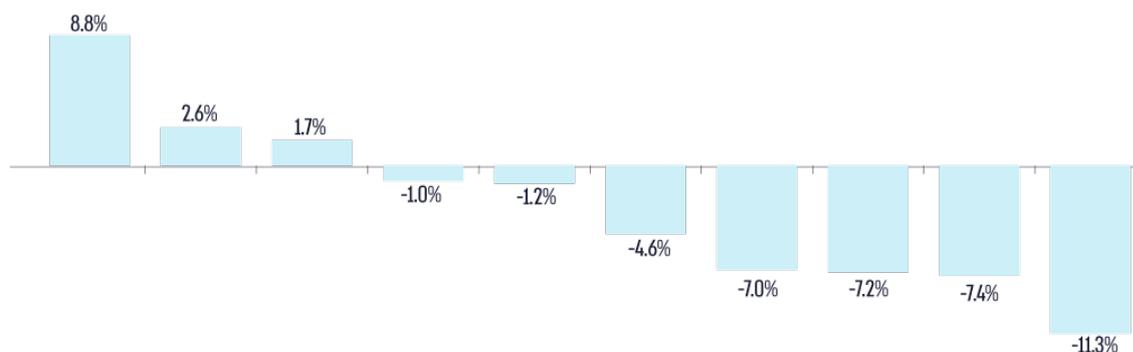
Lo expuesto en este documento se proporciona únicamente con fines informativos y generales, incluso la información sobre el rendimiento de la Compañía. Para obtener información completa y detallada sobre la situación de la inversión en la Sociedad, póngase en contacto con los representantes de la Sociedad en IBI. Esta información no constituye "asesoría de inversiones" y/o "marketing de inversiones" según lo definido por la ley que regula la práctica de la asesoría de inversiones, marketing de inversiones y la gestión de carteras de inversión, 5555-1995, ni debe considerarse como un sustituto de asesoramiento profesional que tenga en cuenta los datos y necesidades especiales de cada inversor. La inversión en la fundación está dirigida a inversores de los tipos listados en la sección 15a(b) de la Ley de Valores, 5688-1968, y no está destinada al público en general ni se ofrece para el mismo. Lo anterior se ha recopilado y/o basado en información de diversas fuentes y la Compañía no ha verificado de manera independiente dicha información. Lo que se indica en este documento incluye valoraciones, estimaciones y/o previsiones, y no debe considerarse como asesoramiento o recomendación para llevar a cabo ninguna acción y/o inversión. Lo mencionado no constituye ninguna indicación y/o compromiso respecto a los resultados futuros de la actividad de la Compañía, garantía de retorno ni recomendación sobre inversión. Se aclara que nada en este documento tiene la intención de crear obligación o responsabilidad alguna de la Compañía y/o de cualquiera de sus representantes, o de IBI Investment House Ltd., hacia cualquier persona o entidad por cualquier daño, y que ninguna de la información que contiene este documento tiene la intención de constituir una obligación sobre la exactitud de los datos proporcionados en el mismo.

Macro Europa

El primer trimestre de 2025, antes del anuncio del plan de tarifas, fue muy positivo para los índices bursátiles europeos, ya que el índice DAX alemán cerró el trimestre con una rentabilidad de cerca del 11 % y el índice IBEX español registró una subida de cerca del 14 % en el trimestre.⁷ Las ganancias en Europa se producen a pesar de las caídas de los índices bursátiles estadounidenses, con el índice Nasdaq registrando un descenso de alrededor del 10 % desde principios de año.

No obstante, tras el anuncio del plan arancelario, los mercados experimentaron fuertes caídas, encabezadas por los índices estadounidenses, y cuando se redacta esta carta⁸, Y después de una fuerte corrección a la luz de la congelación de los aranceles el índice Nasdaq ha sufrido un descenso de aproximadamente el 11 % desde principios de año, mientras que el índice Euro Stoxx 600 ha caído aproximadamente un 7 % y el índice alemán DAX aproximadamente un 1 %.

Rendimientos del índice desde principios de 2025



*Datos de tendencias de A-ONLINE

Los rendimientos de la deuda pública fueron volátiles durante el trimestre, aunque también en este caso la tendencia fue opuesta entre Europa y EE. UU. Los rendimientos de la deuda pública estadounidense (a 10 años) descendieron durante el año del 4,6 a cerca del 4,2 %, mientras que los

⁷ Al cierre de la sesión bursátil del [31/12/2024].

⁸ As of closing of the trading session on [09/04/2025]

rendimientos de los bonos españoles y alemanes aumentaron en el trimestre del 3,0 al 3,3 % en España, y del 2,4 a cerca del 2,7% en Alemania. Las diferencias entre los índices bursátiles de Europa y Estados Unidos, y su reflejo en la deuda pública, se deben, por supuesto, a los cambios que señalamos al principio del análisis, en primer lugar los aranceles y el temor a la inflación por parte de Europa y el riesgo de entrar en recesión por parte de Estados Unidos.

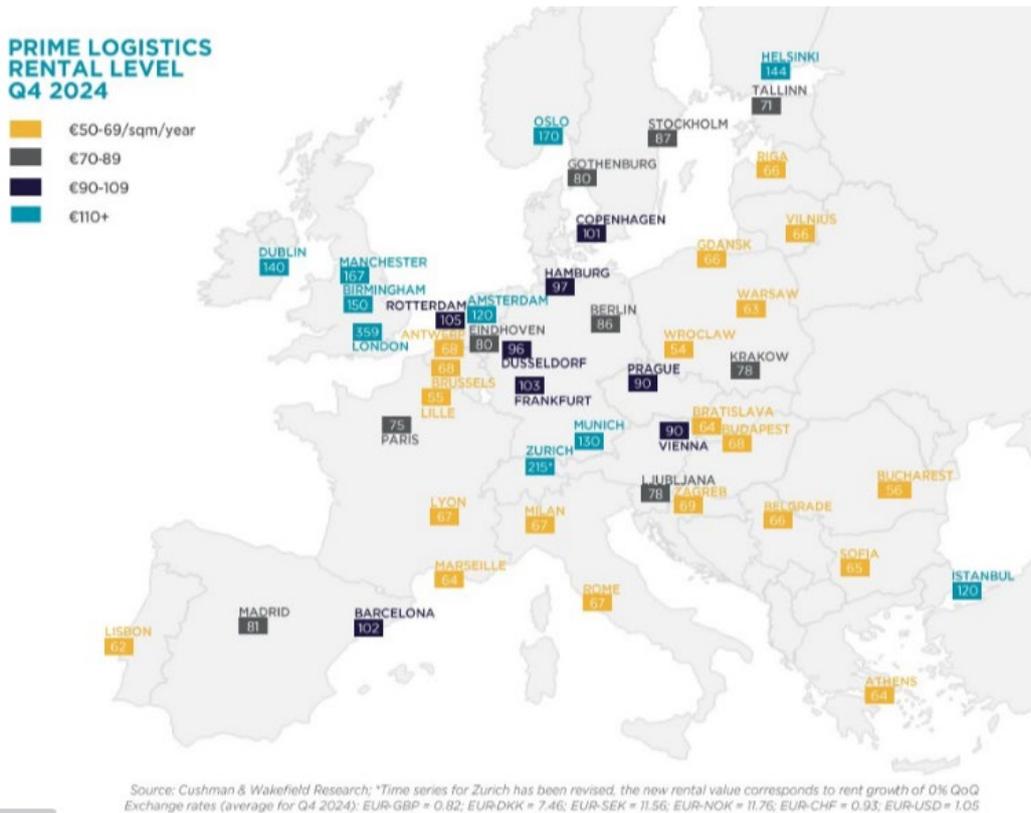
Análisis del mercado logístico europeo: Cushman & Wakefield

En los últimos años, el sector logístico ha experimentado una ola de transformación impulsada por tendencias positivas y avances tecnológicos. Estos cambios cobraron un impulso excepcional durante la pandemia de COVID-19, pero incluso después de la pandemia, la industria logística siguió creciendo. El comercio electrónico sigue siendo el principal motor de la demanda. Los fabricantes son cada vez más sofisticados y adoptan una estrategia de "proximidad a la costa". Esto significa trasladar la producción más cerca de donde están los consumidores. Esto se debe en parte a las interrupciones de la cadena de suministro causadas por la pandemia, pero también a que los beneficios de fabricar en países lejanos se reducen, los costes de transporte aumentan y, debido a las incertidumbres geopolíticas, ahora hay una necesidad de transparencia en la cadena de suministro.

En el siguiente mapa¹⁰ puede ver el alquiler medio de las propiedades prémium por países y ciudades de Europa. Puede comprobar que el alquiler más alto se paga actualmente en el Reino Unido, los Países Bajos y Alemania, con el alquiler de propiedades logísticas en Londres alcanzando hasta 359 euros por metro cuadrado al año (unos 30 euros por metro cuadrado al mes). Los alquileres más bajos de Europa se encuentran en las regiones del este y el sur de Europa. España, en este contexto, tiene el alquiler más alto, con una renta media de unos 81 euros por metro cuadrado anual en Madrid y de unos 102 euros por metro cuadrado anual en Barcelona.

⁹ <https://www.cushmanwakefield.com/en/ireland/insights/the-future-of-logistics-asset-optimisation>

¹⁰ <https://cushwake.cld.bz/marketupdate-03-2025-emea-regional-en-content-logistics/6/#zoom=true>



Más allá de la ubicación de los activos, el sector también ha experimentado un cambio de tendencias en los últimos años. Mientras que en 2010, el sector logístico se centraba en la optimización de la cadena de suministro, la disponibilidad de mano de obra, la globalización, la consolidación de almacenes y la externalización. En 2024, el panorama ha cambiado por completo y hoy los actores de la logística se centran en la reducción de costes en un contexto de incertidumbre económica, automatización y tecnología que incluye principalmente la inteligencia artificial e inversiones en tecnología para mejorar la eficiencia operativa.

A medida que el sector se vuelve más sofisticado, los propietarios de inmuebles logísticos también necesitan un enfoque estratégico para la gestión de sus activos, lo que implica la necesidad de seguir el ritmo de las necesidades cambiantes de los residentes y de hacer frente al aumento de los requisitos normativos. C&W enumera los retos más importantes:

- Cumplimiento de la sostenibilidad y gestión de emisiones (ESG):** a medida que se endurecen las normativas medioambientales y aumentan las expectativas de las partes interesadas, los gestores inmobiliarios dan prioridad al cumplimiento de las normas de sostenibilidad. La gestión de las emisiones de alcance 3 es una cuestión clave, especialmente dada la huella de carbono del sector logístico.
- Limitaciones financieras para actualizar las infraestructuras:** la renovación de los activos obsoletos es esencial para mantener la competitividad. Sin embargo, unos recursos financieros

limitados pueden interferir en las actualizaciones necesarias y dejar a los gestores de activos en desventaja.

3. **Retener a los inquilinos y construir una comunidad:** cultivar las relaciones con los inquilinos y comprender las necesidades de cada uno de ellos es muy importante para mejorar la satisfacción y el deseo de prorrogar el contrato.
4. **Adopción de tecnología:** la adopción de innovaciones como la inteligencia artificial, la automatización y el análisis de datos mejora la eficacia operativa. La incorporación de estas tecnologías a las infraestructuras existentes requiere una planificación y una inversión cuidadosas.

En años anteriores, las inversiones en propiedades y la necesidad de mantener la propiedad nueva y actualizada eran más fáciles debido al entorno macroeconómico y especialmente a los bajos tipos de capitalización, que permitían un aumento del valor de la propiedad incluso sin nuevas inversiones. Sin embargo, los propietarios de inmuebles actuales se enfrentan a un patrón contrario: un aumento de los gastos operativos junto con la necesidad de realizar importantes inversiones de capital, en un contexto de financiamiento costoso y sin un aumento en el valor de la propiedad debido a las altas tasas de interés que se han registrado en los últimos años. El aumento de los alquileres proporciona cierto alivio, pero no compensa totalmente la disminución del valor. El coste de la deuda aumentó entre 350 y 400 puntos básicos, con un incremento de los costes de capital y de explotación del 20-25 % y del 10-20 %, respectivamente. A pesar de un aumento medio del 37 % de los alquileres "prémium" en Europa en cinco años, las tasas de capitalización en los principales mercados han caído 126 puntos básicos desde el primer trimestre de 2022.

De cara al futuro, y teniendo en cuenta el difícil entorno operativo, los propietarios de inmuebles logísticos se enfrentan a una difícil tarea. El análisis cuidadoso y la planificación estratégica son esenciales durante toda la vida de la inversión. Las propiedades requieren un mantenimiento personalizado y planes de inversión para seguir siendo relevantes. Cuanto más antiguos son los activos, mayor es el coste de la inversión, y la necesidad de inversiones tecnológicas también se vuelve importante para seguir siendo relevante.