

IBI LION

Carta a los inversores | Año 2025



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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En términos de rentabilidad, el ejercicio 2025 fue, en general, notable. Los índices registraron fuertes subidas, los tipos de interés se redujeron y los inversores obtuvieron ganancias significativas en casi todos los canales y sectores.

Los mercados globales cerraron 2025 con otro año positivo que, a diferencia de ejercicios anteriores, también incluyó al sector de renta fija, apoyado por las bajadas de tipos de interés en Estados Unidos y en la Eurozona. El comportamiento económico y de los mercados financieros globales estuvo influido de forma significativa por el mandato del presidente Trump, especialmente tras la introducción del plan arancelario a comienzos del segundo trimestre del año. Dicho plan fue recibido negativamente por los mercados, reflejando un aumento de la prima de riesgo de los activos estadounidenses. Esto se tradujo en fuertes caídas bursátiles, un aumento de las primas de riesgo en el mercado de deuda pública y un debilitamiento global del dólar. No obstante, pronto quedó claro que la administración estadounidense seguía siendo en gran medida sensible a las condiciones de los mercados, lo que dio lugar a una reducción de los tipos arancelarios respecto a los anuncios iniciales y a exenciones para determinados bienes importados. La percepción de que el impacto del aumento de aranceles sería limitado, junto con la aprobación de un programa económico con previsible efectos expansivos en los próximos años, propició una rápida recuperación de los mercados financieros y una mejora continuada del sentimiento empresarial a nivel global. Esta recuperación también se vio respaldada por nuevas bajadas de tipos en Estados Unidos, que al cierre del año se situaban en el 3,75%, junto con recortes adicionales en la mayoría de los principales países, todo ello en un contexto de elevado optimismo del mercado respecto a las implicaciones positivas futuras de la tecnología de inteligencia artificial.

La economía de la Eurozona también sorprendió positivamente este año, con un crecimiento que mejoró hasta situarse en torno al 1,4%¹, mientras que la confianza empresarial se mantuvo en una senda positiva, reflejando expectativas de mejora continuada de la actividad². Esta mejora se debe principalmente al descenso de la inflación, que permitió una prolongada bajada de los tipos de interés hasta el 2%. Asimismo, se espera que la política fiscal futura sea relativamente expansiva, especialmente debido a los planes de incremento de la inversión en seguridad e infraestructuras en Alemania. En consecuencia, el Fondo Monetario Internacional (FMI) estima que la actual composición de la Eurozona conducirá a un crecimiento positivo relativamente elevado del 1,1%³, con tipos de interés estables.

1. https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202512_eurosystemstaff-12ead61977.en.html#:~:text=Annual%20average%20real%20GDP%20growth,2027%20and%201.4%25%20in%202028.

2. https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/spain/economic-forecast-spain_en

3. [https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2025/10/14/world-economic-outlook-october-2025.](https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2025/10/14/world-economic-outlook-october-2025)

España continuó mostrando un crecimiento significativo y se espera que cierre 2025 con un aumento del PIB de aproximadamente el 2,9%⁴. La mejora de la economía española en los últimos años ha llevado a las agencias de calificación a elevar la calificación del país a A+⁵ y al Banco de España a revisar al alza sus previsiones de crecimiento para los próximos años⁶.

De cara a 2026, las perspectivas para la economía global siguen siendo positivas. Tras un prolongado periodo de tipos de interés elevados, los mercados descuentan el inicio de un proceso gradual de bajadas de tipos, condicionado a la continuidad de la moderación de la inflación y a la estabilización del entorno macroeconómico⁷. Un entorno de tipos más bajos debería aliviar la carga financiera de hogares y empresas, reducir los costes de financiación y apoyar un renovado crecimiento de la demanda, especialmente en sectores sensibles a los tipos de interés como el inmobiliario y las infraestructuras. En el lado de los riesgos, los principales desafíos para los mercados, según una encuesta de PWC, son la inestabilidad política y los riesgos geopolíticos globales. Aproximadamente el 90% de los inversores identificaron estos dos factores como los más preocupantes de cara a 2026⁸.

En el sector inmobiliario, 2025 marcó un punto de inflexión para los activos generadores de rentas tras dos años difíciles de tipos de interés elevados. Durante 2025 se observó una recuperación gradual pero constante, con un comportamiento alentador del mercado europeo. El Banco Central Europeo (BCE) y el Banco de Inglaterra (BoE) reaccionaron relativamente pronto al descenso de la inflación, lo que impulsó un aumento de las transacciones a comienzos del año, y las rentabilidades de los activos comenzaron a estabilizarse e incluso a descender ligeramente en las zonas de mayor demanda.

Se espera que 2026 marque el retorno del inmobiliario comercial generador de rentas a una senda de crecimiento⁹. La estabilización de la inflación, la caída de los tipos de interés y el renovado apoyo fiscal deberían crear un entorno de inversión más favorable. Los costes de los materiales de construcción y de la ejecución de obras aumentaron de forma significativa en los últimos años y se espera que afronten nuevas presiones al alza en 2026¹⁰. El fuerte incremento de los costes de construcción, combinado con una financiación cara, ha provocado una reducción en la construcción de nuevos activos y previsiblemente dará lugar a una escasez de espacios modernos y de alta calidad, lo que apoyará el crecimiento de las rentas en los activos existentes.

Por sectores, no cabe duda de que 2025 fue el año de los centros de datos como consecuencia de la revolución de la inteligencia artificial. La rápida adopción de la IA generó una demanda sin precedentes de centros de datos, situando a este sector como el líder en crecimiento y perspectivas de inversión para 2026¹¹.

El sector logístico se mantuvo estable en 2025, y la limitada oferta de nueva construcción respalda el crecimiento de las rentas en activos prime. Se espera que las rentas crezcan aproximadamente un 2,2% entre 2026 y 2027, con los mayores incrementos previstos en Reino Unido, España, Suecia y Francia. Asimismo, se espera que las rentabilidades se compriman entre 40 y 75 puntos básicos hasta 2029¹².

4. https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/spain/economic-forecast-spain_enhttps://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/spain/economic-forecast-spain_en

5. https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/spain/economic-forecast-spain_en<https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate#:~:text=Interest%20Rate%20in%20the%20United%20States%20is%20expected%20to%20be,according%20to%20our%20econometric%20models>

6. https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/spain/economic-forecast-spain_en<https://www.jll.com/en-us/insights/market-outlook/global-real-estate>

7. <https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate#:~:text=Interest%20Rate%20in%20the%20United%20States%20is%20expected%20to%20be,according%20to%20our%20econometric%20models>

8. <https://www.pwc.no/no/publikasjoner/emerging-trends-in-real-estate-europe2026.pdf>

9. <https://www.jll.com/en-us/insights/market-outlook/global-real-estate>

10. <https://www.jll.com/en-us/insights/market-outlook/global-real-estate>

11. <https://www.jll.com/en-us/insights/market-outlook/global-real-estate>

12. <https://www.cushmanwakefield.com/en/germany/news/2025/12/european-outlook>

El sector retail registró otro año de recuperación, principalmente gracias al crecimiento del turismo y al aumento de la confianza del consumidor. Las ciudades que encabezan la encuesta de PWC como las más atractivas para la inversión (por cuarto año consecutivo) son Londres, Madrid, París y Berlín¹³. Los inversores encuestados destacan una creciente preferencia por los mercados core que ofrecen alta liquidez, transparencia y un sólido Estado de derecho.

En IBI LION, hemos aprovechado los últimos meses para seguir ampliando nuestra cartera de supermercados, que actualmente incluye 5 establecimientos. Todos los activos son supermercados urbanos situados en las principales ciudades españolas y cuentan con inquilinos líderes del sector retail. Nuestro objetivo es que la cartera de supermercados se beneficie del impulso derivado de las bajadas de tipos de interés y del aumento del consumo privado en España en los próximos años. Por el contrario, a comienzos del año vendimos dos sucursales bancarias que consideramos habían alcanzado su máximo potencial. La operación no fue material para la sociedad, pero cabe destacar que se realizó por encima del valor en libros de los activos.

En 2025, y en línea con nuestras previsiones, realizamos dos distribuciones por un total aproximado del 6%, en febrero y julio, y tenemos previsto efectuar una distribución adicional en marzo de 2026, en línea con ejercicios anteriores según fue aprobado por la junta general de accionistas. Adicionalmente, a finales de marzo llevaremos a cabo una nueva ampliación de capital para adquirir nuevos activos y ampliar la cartera de la sociedad. Al igual que en ampliaciones anteriores, todos los inversores recibirán comunicaciones del banco relativas a los derechos para participar en la próxima ampliación si así lo desean; en caso contrario, dichos derechos expirarán sin afectar a su inversión.

De cara a 2026, nuestro objetivo es adquirir nuevos supermercados y ampliar la cartera retail de la sociedad. El sector logístico continúa mostrando fortaleza, con una baja oferta de nuevos activos y reducidas tasas de desocupación. Además, los costes de construcción de nuevos activos siguen aumentando, y la combinación de todos estos factores impulsa al alza las rentas.

Deseamos a todos nuestros inversores un año productivo, exitoso y en paz.

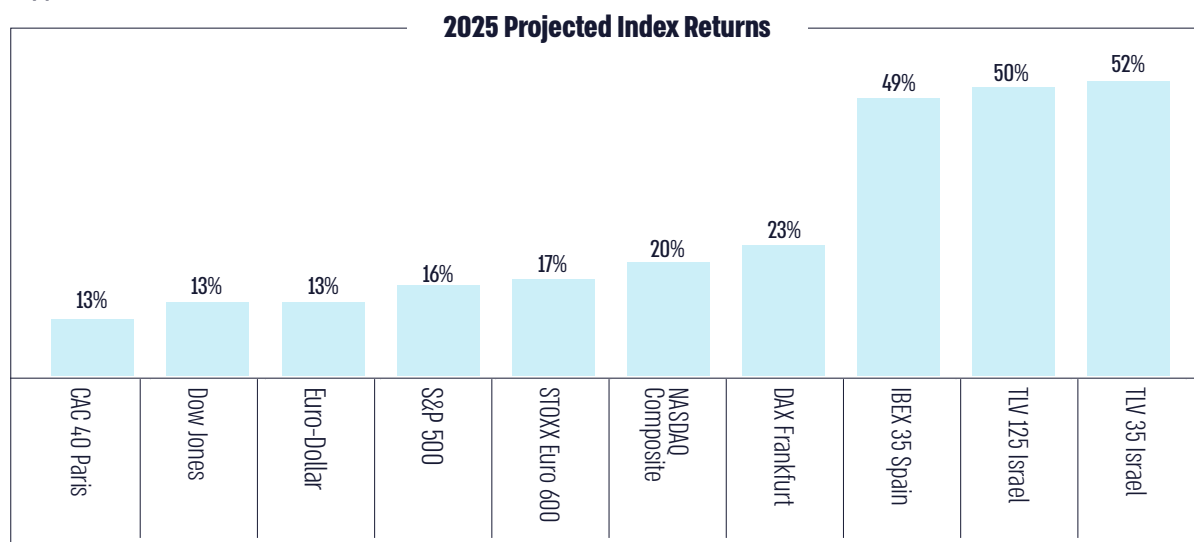
Atentamente,

Nadav Berkovich Presidente de la Junta Directiva Equipo IBI LION

Este documento se le facilita en su condición de accionista de IBI LION SOCIMI, S.A. (el "Fondo") y/o como agente que representa a los accionistas del Fondo. No podrá ser compartido con terceros ni utilizado con fines de comercialización. La información contenida en el presente documento se proporciona únicamente a efectos informativos, incluyendo la relativa al rendimiento del Fondo. Para obtener información completa sobre su inversión en el Fondo, le rogamos que se ponga en contacto con los representantes del Fondo en IBI. El presente documento no constituye asesoramiento en materia de inversión ni comercialización de inversiones en los términos definidos por la normativa aplicable, ni sustituye el asesoramiento profesional adaptado a las necesidades individuales de cada inversor. Las inversiones en el Fondo están destinadas exclusivamente a inversores de los tipos previstos en la Sección 15A(b) de la Ley de Valores de 1968 y no se ofrecen al público en general. La información ha sido recopilada de diversas fuentes y no ha sido verificada de forma independiente por el Fondo. El presente documento incluye estimaciones, proyecciones y previsiones, que no deben considerarse recomendaciones ni garantías de resultados futuros. El Fondo, sus representantes o IBI Investment House Ltd. no asumen compromiso ni responsabilidad alguna al respecto.

Macro Europa

Tal y como se ha mencionado, 2025 fue un año excelente para los inversores. Los índices bursátiles alcanzaron nuevos máximos y registraron rentabilidades anuales muy destacadas. Los índices de Tel Aviv cerraron el año con fuerza, con rentabilidades superiores al 50% desde comienzos de año. El mercado bursátil español fue el segundo con mejor comportamiento tras Tel Aviv, con una subida aproximada del 49% en el índice IBEX 35, lo que incrementó de forma significativa el valor de mercado de las compañías cotizadas en el mercado principal. Los índices estadounidenses también cerraron el año con rentabilidades positivas, en torno al 20% en el Nasdaq y al 16% en el S&P 500.



*Datos de tendencias A-ONLINE

Las rentabilidades de los bonos del Tesoro estadounidense a 10 años descendieron en 2025 desde el 4,6% hasta aproximadamente el 4,2%, reflejando las bajadas de tipos de interés aplicadas y las expectativas de nuevos recortes en 2026. Las rentabilidades de los bonos gubernamentales de Israel y del Reino Unido también disminuyeron. Por el contrario, las rentabilidades de la deuda pública europea aumentaron, desde el 2,4% en Alemania hasta el 2,9%, principalmente como consecuencia de los grandes planes de inversión en defensa y adquisición de armamento, así como de los incumplimientos de los marcos presupuestarios.

El principal episodio de tensión del año se produjo en Japón, donde las rentabilidades de los bonos a 10 años aumentaron de forma acusada desde aproximadamente el 1,1% hasta el 2,0%. El incremento de las rentabilidades de la deuda pública japonesa se debió principalmente a las expectativas de nuevas subidas de tipos de interés por parte del Banco de Japón en respuesta al aumento de la inflación y de los salarios. El aumento de las rentabilidades en Japón no es solo un fenómeno local, sino que puede

tener impacto en la economía global. Durante aproximadamente tres décadas, el Banco de Japón mantuvo tipos de interés cercanos a cero con el objetivo de fomentar la inversión en la economía. Esta política de tipos cero convirtió a Japón en una "máquina de liquidez" para los inversores globales, que tomaban prestados fondos en Japón a tipos casi nulos para invertir en otros países. A medida que los tipos de interés en Japón comienzan a subir, el coste de estos préstamos también aumenta, generando presión para la venta de activos como bonos, acciones o inmuebles.

