De conformidad con lo previsto 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 BME Growth de BME MTF Equity **("BME Growth**"), y disposiciones concordantes, IBI Lion SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") comunica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias individuales del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

La documentación anterior también se encuentra a su disposición en la página web de la Sociedad (www.ibi-lion.es).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

En Madrid, a 28 de octubre de 2026

D. Rafael Goldfeld

Secretario miembro del consejo de administración

In accordance with the provisions of article 228 of Law 6/2023, of 17 March, on the Securities Market and Investment Services and Circular 3/2020 of the BME Growth trading segment of BME MTF Equity ("**BME Growth**"), and ancillary regulations, IBI Lion SOCIMI, S.A. (the "Company") hereby informs of the following

OTHER RELEVANT INFORMATION

- Limited review report of the interim 2026 financial statements corresponding to the six month period ended on 30 June 2026.
- Interim consolidated financial statements corresponding to the six-month period ended on 30 June 2026.
- Individual balance sheet and profit and loss account corresponding to the interim period ended on 30 June 2026.

The aforementioned documentation is available on the Company's corporate website (www.ibi-lion.es).

Pursuant to the provisions of Circular 3/2020 of BME Growth, it is hereby stated that the information provided herein has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors.

In Madrid, on 28 October 2026

Mr. Rafael Goldfeld
Secretary and member of the board of directors

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 2026 JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESIMIDOS 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 2026 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 2026:

- Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de Resultados Intermedia Consolidada correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
- Estado del Resultado Global Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
- Estados de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
- Notas explicativas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026

Tel: +34 91 436 41 90
Fax: +34 91 436 41 91/92
www.bdo.es

Génova 27
28004 Madrid
España

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 2026, 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 consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera intermedia, adoptada 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.

BDO Auditores S.L.P., inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S 1.273, es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 47.820, Folio 131, Sección 8ª, Hoja B-563.253, (Inscripción 124), CIF: B-82387572.

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 2026 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 terminado el 31 de diciembre de 2025. 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 Bolsas 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.





César Gordo Flores
Socio - Auditor de Cuentas

27 de octubre de 2026

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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 2026

Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2026
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2026(*)	31.12.2025
ACTIVO NO CORRIENTE		**168.213.964**	**132.339.060**
Inmovilizado intangible		26.044	29.241
Inmovilizado material		9.113	10.577
Inversiones inmobiliarias	5	166.741.000	131.278.123
Inversiones financieras a largo plazo	6	1.437.807	1.021.119
ACTIVO CORRIENTE		**9.872.782**	**12.060.374**
Existencias		396.207	36.418
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		201.923	98.326
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	59.013	65.748
Activo por impuesto corriente		69.394	15.577
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	73.516	17.001
Inversiones financieras a corto plazo		4.975	179.950
Otros activos financieros a corto plazo		4.975	179.950
Periodificaciones a corto plazo		117.437	65.531
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	9.152.239	11.680.149
Tesorería		9.152.239	11.660.149
Otros activos líquidos equivalentes		-	20.000
TOTAL ACTIVO		**178.086.746**	**144.399.434**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		**72.987.078**	**69.891.927**
FONDOS PROPIOS		**72.987.078**	**69.891.927**
Capital	8.1	60.406.921	63.341.543
Prima de emisión	8.1	4.397.063	3.839.383
Reservas	8.2	10.771.688	6.419.754
Acciones propias	8.3	(24.020)	(64.615)
Resultados de ejercicios anteriores	8.2	(9.078.681)	(6.217.434)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		6.514.108	2.573.296
Ajustes por cambio de valor	**6.1 y 8.4**	**-**	**-**
PASIVO NO CORRIENTE		**97.412.022**	**66.649.026**
Deudas a largo plazo		97.412.022	66.649.026
Deudas con entidades de crédito largo plazo	9.1	75.844.689	60.485.422
Otros pasivos financieros largo plazo	9.2	21.567.333	6.163.604
PASIVO CORRIENTE		**7.687.646**	**7.858.481**
Deudas a corto plazo		3.824.552	4.413.483
Deudas con entidades de crédito corto plazo	9.1	1.305.279	1.394.718
Otros pasivos financieros	9.2	2.519.273	3.018.764
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.753.905	3.331.480
Acreedores varios	9.3	3.327.223	3.136.453
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)		-	748
Pasivo por impuesto corriente	10	102.082	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	324.600	194.279
Periodificaciones		109.189	113.519
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**178.086.746**	**144.399.434**

(*) 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 2026.

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado 30 de junio de 2026
(Expresada en euros)

	Notas	30.06.2026 (*)	30.06.2025(*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	**11.1**	**4.232.287**	**3.837.490**
Prestación de servicios		4.232.287	3.837.490
Otros ingresos de explotación		**191.199**	**127.848**
Gastos de personal	**11.2**	**(6.350)**	**(34.335)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.800)	(25.968)
Cargas sociales		(1.550)	(8.367)
Otros gastos de explotación		**(2.637.455)**	**(2.165.303)**
Servicios exteriores	11.3	(2.457.025)	(2.032.213)
Tributos		(180.430)	(133.091)
Amortización del inmovilizado		**(4.660)**	**(4.599)**
Variación en el valor razonable de las inv. inmobiliarias	**5**	**6.628.738**	**1.097.477**
Resultado por enajenaciones de las inv. inmobiliarias	**5**	**48.500**	**-**
Otros resultados		**(1.562)**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**8.450.696**	**2.858.577**
Ingresos financieros	**11.4**	**22.446**	**39.252**
Gastos financieros	**11.4**	**(1.959.034)**	**(2.615.067)**
RESULTADO FINANCIERO		**(1.936.588)**	**(2.575.814)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**6.514.108**	**282.763**
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		**6.514.108**	**282.763**
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		**6.514.108**	**282.763**
Resultado del período atribuido a socios externos		**-**	**-**
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	**4**	**0,09**	**0,004**

(*) 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 2026.

Estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026
(Expresado en euros)

	Notas	30.06.2026(*)	30.06.2025 (*)
Resultado consolidado del período (I)		**6.514.108**	**282.763**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	6	-	(455.457)
Por ampliaciones de capital	8	(25.959)	(32.153)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		**(25.959)**	**(487.610)**
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		**-**	**-**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		**6.488.149**	**(204.847)**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		**6.488.149**	**(204.847)**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		**-**	**-**

(*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026
(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
Saldo al 1 de enero de 2025 (*)	**54.763.392**	**3.316.092**	**4.470.653**	**(4.841.772)**	**(95.936)**	**1.874.083**	**455.457**	**59.941.969**
Aumentos de capital	6.674.689	1.512.922	-	-	-	-	-	8.187.611
Reducciones de capital	(2.199.285)	-	-	-	-	-	-	(2.199.285)
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)	(204.847)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	3.249.746	(1.375.662)	-	(1.874.083)	-	-
Saldo al 30 de junio de 2025 (*)	**59.238.796**	**2.782.987**	**6.449.687**	**(6.217.434)**	**(71.601)**	**282.763**	**-**	**62.465.197**

(*) No auditado

	Capital (Nota 8.1)	Prima de emisión (nota 8.1)	Reservas (Nota 8.2)	Resultado de ejer. anteriores (Nota 8.2)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 8.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 6.1)	Total
Saldo al 1 de enero de 2026	**63.341.543**	**3.839.383**	**6.419.754**	**(6.217.434)**	**(64.615)**	**2.573.296**	**-**	**69.891.927**
Aumentos de capital	1.760.521	557.680	-	-	-	-	-	2.318.201
Reducciones de capital	(4.695.143)	-	-	-	-	-	-	(4.695.143)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	(993.910)	-	40.595	-	-	(953.315)
Distribución de dividendos (Nota 8.5)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	-	(25.959)	-	-	6.514.108	-	6.488.149
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	5.371.803	(2.861.247)	-	(2.573.296)	-	(62.740)
Saldo al 30 de junio de 2026 (*)	**60.406.921**	**4.397.063**	**10.771.688**	**(9.078.681)**	**(24.020)**	**6.514.108**	**-**	**72.987.078**

(*) 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 2026

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2026 (*)	30/06/2025 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**6.514.108**	**282.763**
Ajustes del resultado		**(4.735.990)**	**1.482.937**
Amortización del inmovilizado		4.660	4.599
Gastos financieros	11.4	1.959.034	2.615.067
Ingresos financieros	11.4	(22.446)	(39.252)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	5	(6.677.238)	(1.097.477)
Cambios en el capital corriente		**(97.196)**	**726.983**
Existencias		(359.789)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		6.735	63.445
Otros activos corrientes		(162,238)	(35.824)
Acreedores y otras cuentas a pagar		190.022	637.984
Otros pasivos corrientes		228.074	61.378
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(2.059.743)**	**(2.233.982)**
Cobro de intereses		22.446	39.252
Pagos de intereses		(2.082.189)	(2.273.234)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(378.822)**	**258.701**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(15.783.961)**	**(25.969.550)**
Inmovilizado material		-	(1.295)
Inversiones inmobiliarias	5	(15.656.088)	(25.462.873)
Otros activos financieros		(127.874)	(505.382)
Cobros por desinversiones		**3.162.704**	**1.411.685**
Inversiones inmobiliarias		3.162.704	-
Otros activos financieros		-	1.411.685
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(12.621.257)**	**(24.557.866)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(936.817)**	**4.895.207**
Emisión de instrumentos de patrimonio	8.1 y 8.3	2.318.201	8.187.611
Amortización de instrumentos de patrimonio		(2.275.744)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante		(25.959)	(7.818)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	8.2	(953.315)	(1.238.559)
Pagos por dividendos	**8.5**	**-**	**(2.046.027)**
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		**11.408.985**	**17.537.803**
Emisión	9		
Deudas con entidades de crédito		18.057.701	48.018.328
Otras deudas		12.000.000	355.648
Devolución	9		
Deudas con entidades de crédito		(18.648.716)	(30.836.173)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**10.472.168**	**22.433.010**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(2.527.910)**	**(1.866.154)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	11.680.149	13.125.494
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	9.152.239	11.259.340

(*) 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 2026

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.

IBI LION es propietaria del 100% de las participaciones de las siguientes 5 sociedades.

1. Con fecha 2 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad "IBI LION PROJECT CLOUDED LEOPARD, S.L." (en adelante, "LEOPARD"),
2. Con fecha 9 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad "IBI LION SANTA, S.L." (en adelante, "SANTA")
3. Con fecha 27 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad "IBI LION BURGOS, S.L." (en adelante, "BURGOS").
4. Con fecha 20 de julio de 2025, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad "IBI LION LAVIE, S.L." (en adelante, "LAVIE").
5. Con fecha 27 de mayo de 2026, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de IBI Lion Vitoria Lynx, S.L.U., anteriormente denominada BGO Cold Propco, S.L.U. (en adelante, "VITORIA LYNX"), cuyo principal activo es un inmueble destinado al arrendamiento situado en Vitoria. A efectos de la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo ha concluido que el conjunto adquirido no constituye un negocio de acuerdo con los criterios establecidos en la NIIF 3. En consecuencia, la operación ha sido tratada como una adquisición de activos y pasivos y no como una combinación de negocios (Nota 5).

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

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2026:

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
Ibi Lion Vitoria Lynx, 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 2026, 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 2025.

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.

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.

El incumplimiento de 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 2026 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 2026 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.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre 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 que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos 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 terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2026.

2.2. Cambios en las políticas contables

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

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al primer semestre de 2026 son consistentes con las aplicadas para la elaboración de los estados financieros consolidados anuales del ejercicio 2025, a excepción de las siguientes modificaciones a normas existentes, publicadas por el IASB y adoptadas por la Unión Europea para su aplicación en Europa, que son obligatorias para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026:

- Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros.
- Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza.
- Mejoras anuales a las Normas NIIF de Contabilidad, Volumen 11.

La aplicación de estas mejoras no ha tenido impactos significativos en las políticas contables aplicadas por el Grupo ni en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, no efectivas a 30 de junio de 2026

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas y enmiendas a normas existentes habían sido publicadas por el IASB, pero aún no eran de aplicación obligatoria:

Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2027:
Adoptada por la Unión Europea:

- NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros.

Pendientes de adopción por la Unión Europea:

- NIIF 19 y enmiendas posteriores - Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: información a revelar.
- Enmiendas a la NIC 21 - Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria.
- Enmiendas a la NIC 28 - Enmiendas a la opción de valor razonable.

Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2029:
Pendiente de adopción por la Unión Europea:

- NIIF 20 - Activos regulatorios y pasivos regulatorios.

En lo relativo a la futura aplicación de la NIIF 18, esta norma, si bien no tendrá impacto en el resultado, en los flujos de efectivo, ni en la posición financiera del Grupo, sí incorporará nuevos criterios de presentación, fundamentalmente en lo que respecta a la cuenta de pérdidas y ganancias y al estado de flujos de efectivo y, en menor medida, al balance de situación, así como nuevos requerimientos de desglose de información y criterios de agregación y desagregación, tanto en los estados financieros primarios, como en las notas.
Con respecto al resto de normas y modificaciones adoptadas o pendientes de adopción por la Unión Europea, el Grupo no ha identificado ningún impacto significativo en los estados financieros consolidados, bien por su naturaleza, o bien por el alcance de los mismos.

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 2026 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 periodo 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 2025, 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 2025.

En relación con la adquisición de IBI Lion Vitoria Lynx, S.L.U. descrita en la Nota 1, el Grupo ha concluido que el conjunto adquirido no constituye un negocio de acuerdo con los criterios establecidos en la NIIF 3. En consecuencia, a efectos de la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, la operación ha sido tratada como una adquisición de activos y pasivos y no como una combinación de negocios (Nota 5).

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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.

Todas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo son las mismas (arrendamiento). El desglose por área geográfica, de sus activos y de los resultados obtenidos, se encuentra en las notas 5 y 11 de los presentes estados financieros intermedios.

2.9. Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 2.185.136 de euros al 30 de junio de 2026 (positivo por 4.201.894 de euros al 31 de diciembre de 2025). 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 2025.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las Notas 5 y 6.

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

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
30/06/2026	Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	30/06/2026	166.741	-	-	166.741
Derivados (Nota 6)	30/06/2026	-	-	-	-

La tabla con la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo a 30 de junio de 2026 se detalla en la Nota 3.15 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

2.11. Cambios en el perímetro de consolidación

Tal como se menciona en la nota 1, con fecha 27 de mayo de 2026, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de IBI Lion Vitoria Lynx, S.L.U., anteriormente denominada BGO Cold Propco, S.L.U. (en adelante, “VITORIA LYNX”), cuyo principal activo es un inmueble destinado al arrendamiento situado en Vitoria.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1.1, IBI LION y sus sociedades dependientes se hallan 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:

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.

	30/06/2026	30/06/2025
Resultado del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	6.514.108	282.763
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	76.377.694	69.012.583
Resultado básico por acción (euros)	**0,09**	**0,004**

Resultado diluido por acción

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 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	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
Local comercial	Calle Tajonar, 3-5, Pamplona	En explotación
Local comercial	Calle Anselmo Solar 46, Gijón	En explotación
Local comercial	Calle Zuazobiea 2-A, Vitoria	En explotación

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantenía las mismas inversiones inmobiliarias a excepción de las siguientes operaciones producidas en el primer semestre del ejercicio 2026:

- La venta de 2 Sucursales bancarias en Toledo y Badajoz respectivamente.
- La adquisición de un inmueble situado en Gijón y la incorporación de un inmueble situado en Vitoria como consecuencia de la adquisición del 100% de las participaciones de IBI Lion Vitoria Lynx, S.L.U.

Tal y como se indica en la Nota 1, a efectos de la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo ha concluido que el conjunto adquirido no constituye un negocio de acuerdo con los criterios establecidos en la NIIF 3. En consecuencia, la operación ha sido tratada como una adquisición de activos y pasivos y no como una combinación de negocios.

Como consecuencia de la operación, la inversión inmobiliaria situada en Vitoria se reconoció inicialmente en los estados financieros consolidados considerando el coste de la adquisición y los restantes activos y pasivos incorporados. Posteriormente, de acuerdo con el modelo de valor razonable aplicado por el Grupo a sus inversiones inmobiliarias, el inmueble ha sido valorado a 30 de junio de 2026 por un experto independiente, reconociéndose la correspondiente variación de valor razonable en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	30/06/2026
Terrenos	40.283.162	5.263.862	(1.604.945)	-	-	43.942.079
Construcciones	90.744.838	26.737.003	(1.561.763)	-	6.638.738	122.558.816
Construcciones en curso	250.123	-	(10.018)	-	-	240.105
TOTAL	**131.278.123**	**32.000.865**	**(3.176.726)**	**-**	**6.638.738**	**166.741.000**

Los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2025 se incluyen en la Nota 5 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, se han realizado compras y ventas inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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.

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 2026	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Fuencarral 22 (Alcobendas)	5,50%	7,25%
Llíria (Valencia)	5,50%	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 - 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	6,25%	8,25%
Nave Industrial - AR S-26 Ampl.P.I. Villalonque, Burgos	6,00%	7,75%
Local Comercial – Calle Tajonar, 3 – 5, Pamplona	6,50%	8,50%
Calle Anselmo Solar 46, Gijón	6,25%	8,50%
Calle Zuazobiea 2-A, Vitoria	6,25%	8,25%

31 de diciembre de 2025	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,25%	8,25%
Llíria (Valencia)	5,50%	7.25%
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L´Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	5.75%	7,75%
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	6,75%	8.75%
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	6,75%	8,75%
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	6,00%	8,00%
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	5,85%	7,85%
Local comercial – Calle Concepción Estevanera s/n Sevilla	6.50%	8.50%
Nave Industrial – Polígono Industrial Villalonquéjar, Burgos	6,00%	7,50%
Local Comercial – Calle Tajonar, 3 – 5, Pamplona	6,75%	8,75%

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) 30/06/2026	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22 (Alcobendas)	19.362.000	19.901.000	18.869.000
Llíria (Valencia)	59.930.000	61.597.000	58.409.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.392.000	2.442.000	2.346.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L´Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.327.000	2.386.000	2.272.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	5.173.000	5.275.000	5.079.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.425.000	1.459.000	1.394.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	7.260.000	7.440.000	7.094.000
Local comercial - Calle Concepción Estevarena, Sevilla	6.748.000	6.899.000	6.608.000
Nave Industrial - AR S-26 Ampl.P.I. Villalonque, Burgos	26.376.000	27.004.000	25.797.000
Local Comercial – Calle Tajonar, 3 – 5, Pamplona	2.036.000	2.079.000	1.996.000
Calle Anselmo Solar 46, Gijón	4.870.000	4.979.000	4.770.000
Calle Zuazobiea 2-A, Vitoria	28.842.000	29.488.000	28.245.000

(Euros) 31/12/2025	Valor Contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22 (Alcobendas)	16.391.000	16.728.000	16.048.000
Llíria (Valencia)	59.375.000	60.978.000	57.911.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.318.000	2.366.000	2.273.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L´Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.255.000	2.312.000	2.202.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.397.000	1.426.000	1.370.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.527.000	1.557.000	1.499.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	5.034.000	5.132.000	4.942.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.402.000	1.436.000	1.371.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	7.063.000	7.238.000	6.902.000
Local comercial - Calle Concepción Estevarena, Sevilla	6.354.000	6.488.000	6.230.000
Nave Industrial – Polígono Industrial Villalonquéjar, Burgos	25.990.000	26.598.000	25.431.000
Local Comercial – Calle Tajonar, 3 – 5, Pamplona	1.922.000	1.960.000	1.887.000

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 una nave industrial en la calle 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 una nave industrial en Llíria Valencia 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 cinco 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 un local comercial, almacén y 9 plazas de aparcamiento en Sevilla 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 de una nave industrial en 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.

- Arrendamiento de un local comercial en Pamplona con vencimiento 31 de mayo de 2032. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LAVIE se subrogó en el momento de la adquisición del local, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

- Arrendamiento de un local comercial en Gijón con vencimiento 31 de marzo de 2027. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LAVIE se subrogó en el momento de la adquisición es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

- Arrendamiento de un local comercial en Vitoria con vencimiento 28 de enero de 2031. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 4.232.287 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 (ver Nota 11.1) (3.837.490 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025).

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

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Hasta un año	9.821.427	7.899.042
Entre uno y cinco años	28.316.206	24.511.639
Más de cinco años	4.840.241	6.366.473
TOTAL	**42.977.874**	**38.777.154**

6. ACTIVOS FINANCIEROS

A 30 de junio de 2026, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

(Euros)	Créditos, derivados y otros 30/06/2026	Total 30/06/2026	Créditos, derivados y otros 31/12/2025	Total 31/12/2025
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	1.437.807	1.437.807	1.021.119	1.021.119
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	-	-	-	-
TOTAL	**1.437.807**	**1.437.807**	**1.021.119**	**1.021.119**
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	460.196	460.196	282.116	282.116
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	-	-	-	-
TOTAL	**460.196**	**460.196**	**282.116**	**282.116**
TOTAL	**1.898.003**	**1.898.003**	**1.303.235**	**1.303.235**

6.1. Detalle de activos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a largo plazo		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	-	-
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	1.437.807	1.021.119
Depósitos constituidos a largo plazo	-	-
TOTAL	**1.437.807**	**1.021.119**
Activos financieros a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	59.013	65.748
Depósitos	4.975	179.950
Anticipos de proveedores	396.207	36.418
TOTAL	**460.195**	**282.116**

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

El Grupo, no mantiene deterioro alguno en las cifras de Clientes por ventas y prestación de servicios.

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 2026 es 9.152.239 euros (11.680.149 euros a 31 de diciembre de 2025). 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 2025 el capital social de IBI LION estaba compuesto por 75.858.135 acciones nominativas de 0,835 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 2026 han sido las siguientes:

- 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.

- Con fecha 1 de septiembre 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 Ordinaria de Accionistas de 27 de mayo de 2025, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,835 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros (0,835 euros de valor nominal y 0,215 euros de prima de emisión). El 30 de septiembre de 2025 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 5.159.142 euros (4.102.747 euros de nominal, más 1.056.396 euros de prima de emisión) la emisión y puesta en circulación de 4.913.469 nuevas acciones. El 23 de octubre de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

- Con fecha 17 de abril de 2026, 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 Ordinaria de Accionistas de 27 de mayo de 2025, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,805 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente circulación. 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). El 18 de mayo de 2026 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.318.201 euros (1.760.520 euros de nominal, más 557.680 euros de prima de emisión) la emisión y puesta en circulación de 2.186.982 nuevas acciones. El 12 de junio de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

- El 11 de enero de 2026, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante aprobó una reducción del capital social de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,030 euros y en una cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 2.275.744 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. La devolución a los Accionistas se hizo efectiva

el 2 de marzo de 2026. El 24 de marzo de 2026 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.

- Con fecha 23 de junio de 2026, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó una reducción de capital por importe de 2.419.399 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,031 euros por acción, con la finalidad de restituir aportaciones a los accionistas. Al 30 de junio de 2026, el importe pendiente de pago se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo". La reducción quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 15 de septiembre de 2026.

En consecuencia, a 30 de junio de 2026 el capital social de IBI LION está compuesto por 78.045.117 acciones nominativas de 0,774 euros de valor nominal cada una.

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

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el detalle de los accionistas con una participación igual o superior a 5% en el capital de IBI LION, es el siguiente:

Accionista	% Particip. 30/06/2026	% Particip. 31/12/2025
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	19,22%	19,77%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	5,13%	5,27%

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 2026 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 3.303 miles de euros (2.298 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 2026 (nota 8.1).

(Euros)	Saldo al 31/12/2025	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otras variaciones	Saldo al 30/06/2026
Reservas voluntarias	(3.146.128)	-	(1.031.312)	-	(4.177.440)
Reservas de sociedades consolidadas	9.565.882	-	-	5.383.246	14.949.128
Resultados de ejercicios anteriores	(6.217.434)	(2.861.247)	-		(9.078.681)
TOTAL	**202.320**	**(2.861.247)**	**(1.031.312)**	**5.383.246**	**1.693.007**

8.3. Acciones de la Sociedad Dominante

30 de junio de 2026

Durante el periodo de seis meses hasta el 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante adquirió un total de 26.190 acciones a un precio medio de 1,14 euros por acción y vendió 68.981 acciones a un precio medio de 1,16 euros por acción. Adicionalmente, el valor de la autocartera se redujo en 1.922 euros por el cambio del valor nominal de las acciones de la Sociedad. Por tanto, a 30 de junio de 2026, el saldo de la autocartera de la Sociedad dominante asciende a 24.020 euros.

31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante adquirió 4.878 acciones a un precio medio de 1,09 euros por acción, y vendió 34.529 acciones a un precio medio de 1,06 euros por acción. Adicionalmente se había recibido 2.184 euros en concepto de reducción de capital. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera ascendía a 64.615 euros.

8.4. Ajustes por cambios de valor

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, y durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, no se han registrado ajustes por cambios de valor.

El Grupo tenía contratado una opción de tipo de interés ("CAP") (ver Nota 6.1). 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).

8.5. Dividendos

La Sociedad Dominante no ha repartido dividendos en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

9. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito largo plazo (Nota 9.1)	75.844.689	60.485.422
Otros pasivos financieros largo plazo (Nota 9.2)	21.567.333	6.163.604
	97.412.022	**66.649.026**
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 9.1)	1.305.279	1.394.718
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9.3)	3.327.223	3.136.453
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	-	748
Otros pasivos financieros (Nota 9.2)	2.519.273	3.018.764
	7.151.775	**7.550.683**
TOTAL	**104.563.797**	**74.199.709**

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2026, es como sigue:

	Corriente	No corriente						
(Euros)	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	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito (*)	1.305.279	1.061.721	1.969.154	44.887.122	2.065.873	27.612.664	77.596.535	78.901.815
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.327.223	-	-	-	-	-	-	3.327.223
Otros pasivos financieros a corto plazo	2.519.273	-	-	-	-	-	-	2.519.273
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	15.131.901	150.000	5.603.143	304.562	377.727	21.567.333	21.567.333
TOTAL	**7.151.775**	**16.193.622**	**2.119.154**	**50.490.265**	**2.370.435**	**27.990.391**	**99.163.868**	**106.315.644**

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025, es como sigue:

	Corriente	No corriente						
(Euros)	Menor de1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito (*)	1.394.718	895.402	951.352	1.052.391	44.042.087	15.250.034	62.191.266	63.585.984
Otros pasivos financieros a l/p	-	-	150.000	5.603.143	9.014	401.447	6.163.604	6.163.604
Otros Pasivos financieros a c/p	3.018.764	-	-	-	-	-	-	3.018.764
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.137.201	-	-	-	-	-	-	3.137.201
TOTAL	**7.550.683**	**895.402**	**1.101.352**	**6.655.534**	**44.051.101**	**15.651.481**	**68.354.870**	**75.905.553**

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

9.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2026 valoradas a coste amortizado es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Total deuda	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			**78.395.175**	**77.596.535**	**798.641**
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	6.588.344	6.202.982	385.363
Aareal (Inmueble Llíria, Valencia e inmueble Burgos)	4,59%	2030	42.845.000	42.845.000	-
Banco Santander (Sucursales)	4,02%	2037	5.915.847	5.502.569	413.278
Caixabank (local comercial Sevilla)	3,50%	2044	3.380.000	3.380.000	-
Caixabank (local comercial Pamplona)	3,30%	2045	1.200.000	1.200.000	-
Caixabank (local comercial Gijón)	3,20%	2046	2.820.000	2.820.000	-
Caixabank (local comercial Vitoria)	3,20%	2046	15.645.984	15.645.984	-
Intereses devengados pendientes de pago			**551.476**	**-**	**551.476**
Gastos formalización de deudas			**(1.796.683)**	**(1.751.846)**	**(44.837)**
TOTAL			**77.149.968**	**75.844.689**	**1.305.280**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 valoradas a coste amortizado es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Total deuda	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			**62.911.353**	**62.191.265**	**720.088**
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	6.779.228	6.396.265	382.963
Aareal Bank (Inmueble Valencia y Burgos)	4,59%	2030	42.845.000	42.845.000	-
Banco Santander (Sucursales)	5,578%	2037	8.707.125	8.370.000	337.125
CaixaBank (local comercial)	3.50%	2044	3.380.000	3.380.000	-
Caixabank (local comercial Pamplona)	3,30%	2045	1.200.000	1.200.000	-
Intereses devengados pendientes de pago			**674.631**	**-**	**674.631**
Gastos formalización de deudas			**(1.705.844)**	**(1.705.844)**	
TOTAL			**61.880.140**	**60.485.422**	**1.394.718**

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 2026.

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 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.

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 de los activos es hasta el 28 de septiembre de 2037. En enero de 2026, con motivo de la venta de dos de las sucursales, se ha efectuado una amortización anticipada del préstamo por importe de 2.603.832 euros.

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 21 de noviembre de 2025, la sociedad dependiente LAVIE, firmó un préstamo hipotecario para la financiación de Eroski Pamplona. El importe del préstamo asciende a 1.200.000 euros. La duración de la financiación del activo es hasta el 1 de diciembre de 2045.

El 5 de febrero de 2026, la sociedad dependiente LAVIE, firmó un préstamo hipotecario para la financiación de Supercor Gijón. El importe del préstamo asciende a 2.820.000 euros. La duración de la financiación del activo es hasta el 1 de marzo de 2046.

El 27 de mayo de 2026, la sociedad dependiente VITORIA LYNX, firmó un préstamo hipotecario para la financiación de Eroski Vitoria por importe de 15.645.984 euros. La duración de la financiación del activo es hasta el 1 de junio de 2046.

El total de gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2026 ascienden a 1.475.745 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 2026 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)	30/06/2026	31/12/2025
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.369.115	1.033.178
Otras deudas a largo plazo	20.198.218	5.130.425
TOTAL	**21.567.333**	**6.163.604**
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros pasivos financieros a corto plazo	99.874	3.018.764
Cuenta corriente con socios y administradores	2.419.399	-
TOTAL	**2.519.273**	**3.018.764**

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 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 2026 se ha devengado un gasto financiero por este préstamo de 166.314 euros (321.384 euros a 31 de diciembre de 2025).

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. Con motivo del vencimiento próximo del préstamo, el 7 de enero de 2026 se ha firmado una adenda aumentando el importe del crédito inicial hasta los 15 millones de euros y fijando el tipo de interés en Eur 6m+4,7%, estableciendo su vencimiento el 10 de enero de 2028. A 30 de junio de 2026 se ha devengado un gasto financiero por este préstamo de 314.510 (386.083 a 31 de diciembre 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)	30/06/2026	31/12/2025
Acreedores varios	3.327.223	3.136.453
Personal, remuneraciones pendientes de pago	-	748
TOTAL	**3.327.223**	**3.137.201**

Dentro del epígrafe acreedores varios se incluyen principalmente prestaciones de servicios de distintos asesores del grupo, así como los 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)	30/06/2026	31/12/2025
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	73.516	17.001
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	69.394	15.576
TOTAL	**142.910**	**32.578**
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(150.014)	(15.006)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(276.355)	(178.960)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(313)	(312)
TOTAL	**(426.683)**	**(194.279)**

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 2026 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 2026, el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios (tampoco en el mismo periodo de 2025).

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 2026 es 0% (0% en 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 2025.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos por arrendamientos	4.232.287	3.837.490
TOTAL	**4.232.287**	**3.837.490**

A 30 de junio de 2026, el importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 4.232.287 euros (3.837.490euros a 30 de junio de 2025).

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

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Madrid	780.383	760.194
Valencia	1.715.645	1.667.294
Barcelona	67.810	66.377
Valladolid	216.069	211.503
Badajoz	1.927	52.278
Toledo	1.714	46.495
Zaragoza	43.912	42.984
Sevilla	216.800	210.281
Burgos	838.834	780.085
Pamplona	68.287	-
Gijón	128.626	-
Vitoria	152.281	-
TOTAL	**4.232.287**	**3.837.490**

11.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Sueldos y salarios	(4.800)	(25.968)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.550)	(8.367)
TOTAL	(6.350)	(34.335)

11.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Arrendamientos y cánones	23.431	22.918
Servicios de profesionales independientes	2.229.803	1.846.005
Primas de seguros	95.729	93.102
Servicios bancarios y similares	25.880	28.941
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	8.430	2.727
Suministros	1.209	1.203
Otros servicios	72.544	37.316
TOTAL	**2.457.025**	**2.032.213**

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de la gestora a 30 de junio de 2026 por importe de 1.874.538 euros (1.614.254 euros a 30 de junio de 2025) (ver Nota 12.1).

11.4. Gastos e ingresos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	1.475.745	2.829.797
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 9.2)	480.824	272.270
Pérdidas por instrumentos de cobertura	2.465	-
Beneficios de instrumentos de cobertura (Nota 6)	-	(487.000)
Otros ingresos financieros	(22.446)	(39.252)
TOTAL	**1.936.588**	**2.575.814**

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, 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 2026 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Acreedores comerciales con entidades vinculadas (Nota 9)	(2.671.677)	(2.274.138)
Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
Otros pasivos financieros (Nota 9)	-	-
TOTAL	**(2.671.677)**	**(2.274.138)**

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Servicios de profesionales independientes (Nota 11.3)	(1.874.539)	(1.614.254)
Intereses de deudas entidades vinculadas (Nota 11.4)	-	-
TOTAL	**(1.874.539)**	**(1.614.254)**

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 1.874.539 euros a 30 de junio de 2026 (1.614.254 euros a 30 de junio de 2025). El saldo pendiente de pago por este concepto a 30 de junio de 2026

asciende a 2.672 miles de euros (2.274 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), y se encuentra registrado en el epígrafe Acreedores comerciales.

12.2. Administradores y alta dirección

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de IBI LION está formado por 4 personas, 4 hombres.

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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.

- 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 2026 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 16 de julio de 2026, la filial Ibi Lion Santa, S.L.U. ha firmado escritura de venta de una de las sucursales bancarias que tenía en su cartera de inmuebles, situada en Zaragoza, por un precio bruto de 1.425.000 euros. 1.372.162 euros procedentes de la venta se han destinado a amortizar parcialmente la deuda hipotecaria que la Sociedad mantiene con Banco Santander.

- Con fecha 3 de agosto de 2026, la filial Ibi Lion Lavie, S.L.U. ha suscrito un contrato de compraventa por el que ha adquirido un local comercial ubicado en Algeciras, por un importe de 4,6 millones de euros. El referido activo se encuentra arrendado a un operador de supermercados de alimentación. La sociedad ha financiado la adquisición de dicho activo mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios. A este respecto, se ha suscrito una nueva financiación por importe aproximado de 2,8 millones de euros.

- Con fecha 15 de septiembre de 2026, la filial Ibi Lion Lavie, S.L.U. ha suscrito un contrato de compraventa por el que ha adquirido un local comercial ubicado en Getafe (Madrid), por un importe de 3,3 millones de euros. El referido activo se encuentra arrendado a un operador de supermercados de alimentación. La sociedad ha financiado la adquisición de dicho activo mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios. A este respecto, se ha suscrito una nueva financiación por importe aproximado de 2,0 millones de euros.

Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 21 de octubre de 2026, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 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, 21 de octubre de 2026

D. David Lubetxky

D. Nadav Berkovitch

D. Rafael Goldfeld

D. Ohad Kleiner

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forman parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2026. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

www.bdo.es
www.bdo.global

IBI LION SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Individuales

Correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

IBI LION SOCIMI, S.A.

BALANCE 30/06/2026

(Expresados en euros)

ACTIVO	30/06/2026	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026
ACTIVO NO CORRIENTE	**73.301.420**	**PATRIMONIO NETO**	**49.800.397**
Inmovilizado inmaterial	**26.044**	***FONDOS PROPIOS-***	**49.800.397**
Inmovilizado material	**9.113**	**Capital**	**60.406.921**
Inversiones inmobiliarias	**14.396.280**	**Prima de emisión**	**4.397.063**
Inversiones en empresas del grupo	**58.587.182**	**Reservas**	**(4.164.309)**
Inversiones financieras a largo plazo	**282.800**	**Acciones propias**	**(24.020)**
		Resultados de ejercicios anteriores	**(9.078.681)**
		Resultado del ejercicio / periodo	**(1.736.577)**
		PASIVO NO CORRIENTE	**21.420.775**
		Deudas con empresas del grupo	
		Deudas a largo plazo	**21.420.775**
ACTIVO CORRIENTE	**3.516.144**	Deudas con entidades de crédito largo plazo	6.202.982
Activos no corrientes mantenidos para la venta		Otros pasivos financieros largo plazo	15.217.793
Existencias	**4.125**		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**83.411**	**PASIVO CORRIENTE**	**5.596.392**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	15.880	**Provisiones a corto plazo**	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	67.532	**Deudas a corto plazo**	**2.804.761**
Inversiones financieras a corto plazo	**4.025**	Deudas con entidades de crédito corto plazo	385.363
Otros activos financieros corto plazo	4.025	Otros pasivos financieros corto plazo	2.419.398
Inversiones empresas del grupo	**411.153**	**Deudas con empresas del grupo**	**627**
Periodificaciones a corto plazo	**4.750**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**2.791.005**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**3.008.680**	Acreedores varios	2.775.625
Tesorería	3.008.680	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15.380
TOTAL ACTIVO	**76.817.564**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**76.817.564**

IBI LION SOCIMI, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 30/06/2026

(Expresadas en euros)

	30/06/2026
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	**525.054**
Prestación de servicios	525.054
Otros ingresos de explotación	**35.996**
Gastos de personal	**(6.350)**
Sueldos, salarios y asimilados	(4.800)
Cargas sociales	(1.550)
Otros gastos de explotación	**(2.276.815)**
Servicios exteriores	(2.235.909)
Tributos	(40.906)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	**(106.042)**
Otros resultados	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(1.828.158)**
Ingresos financieros	**447.965**
Gastos financieros	**(356.384)**
RESULTADO FINANCIERO	**91.581**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(1.736.577)**
Impuestos sobre beneficios	**-**
RESULTADO DEL PERIODO	**(1.736.577)**