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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Estimados inversores:

Si durante el segundo trimestre los mercados todavía trataban de evaluar el impacto de los acontecimientos geopolíticos sobre la inflación y los tipos de interés, durante el tercer trimestre sus efectos ya se hicieron notar en el entorno macroeconómico. La inflación siguió aumentando, las rentabilidades de los bonos soberanos alcanzaron nuevos máximos y, como respuesta, los bancos centrales volvieron a subir los tipos de interés.

El fuerte aumento de los precios del petróleo, que en septiembre superaron los 100 dólares por barril[1], contribuyó al incremento de la inflación mundial. En septiembre, la inflación se situó en torno al 3,7 % en Estados Unidos[2] y al 3,8 % en la zona euro[3]. En este contexto, tanto la Reserva Federal (FED) como el Banco Central Europeo (BCE) elevaron los tipos en 0,25 puntos porcentuales en septiembre. En Estados Unidos fue la primera subida en tres años, hasta el 3,75 %-4,00 %[4], mientras que en Europa fue la segunda subida, hasta el 2,50 %[5]. Los mercados siguen descontando nuevas subidas: entre una y dos en Europa y entre tres y cuatro en Estados Unidos hasta finales de 2027.

Para las empresas inmobiliarias patrimonialistas, la subida de los tipos de interés incrementa los costes de financiación y puede afectar al valor de los activos. Sin embargo, como vimos en el anterior ciclo de subidas, las compañías con activos alquilados mediante contratos a largo plazo indexados a la inflación y préstamos a tipo fijo pueden mejorar en estas circunstancias el margen

[1] Trading Economics, Crude Oil (WTI/Brent). https://tradingeconomics.com/commodity/crude-oil
[2] U.S. Bureau of Labor Statistics, Consumer Price Index – September 2026 (14.10.2026 פורסם).
https://www.bls.gov/news.release/archives/cpi_10142026.pdf
[3] Eurostat, Annual inflation up to 3.8% in the euro area – September 2026 (16.10.2026 פורסם).
https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-16102026-ap
[4] Federal Reserve, FOMC statement, 16.9.2026. https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20260916a.htm
[5] ECB, Monetary policy decisions, September 2026 (2.50% ריבית הפיקדון).
https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260910~314e508016.en.html

Velázquez 17 Madrid, Spain 28001 +34 617 509 670 ibi-lion.com

entre los ingresos por alquileres y los pagos de intereses. Como hemos señalado en informes anteriores, el cambio del entorno macroeconómico vuelve a poner de relieve las diferencias en la calidad de los activos, sectores y mercados.

Los mercados financieros reaccionaron al cambio macroeconómico con tendencias mixtas. Las rentabilidades de los bonos soberanos aumentaron hasta niveles no vistos en muchos años. Al cierre del trimestre, el bono estadounidense a diez años alcanzó aproximadamente el 5,3 %, su nivel más alto desde 2002[6]. En Francia, la rentabilidad subió hasta aproximadamente el 4,9 %; en Reino Unido, hasta el 5,4 %; y en Japón, hasta el 3,0 %.

Por su parte, los mercados bursátiles mostraron una relativa estabilidad durante el tercer trimestre. Se registraron caídas en la Bolsa de París (-5,2 %), el Dow Jones (-2,7 %) y el STOXX Europe 600 (-1,1 %). En cambio, algunos índices continuaron subiendo: el TA-35 de Tel Aviv (+3,4 %), el Nasdaq (+2,5 %) y el DAX alemán (+0,8 %). El IBEX español permaneció prácticamente sin cambios durante el trimestre, aunque acumula una subida de aproximadamente el 12 % desde comienzos de año[7].

Inmobiliario en rentabilidad

La subida de los tipos de interés durante el tercer trimestre ralentizó la recuperación del mercado inmobiliario comercial europeo (CRE). Según MetLife Investment Management, se prevé que el volumen de transacciones inmobiliarias en Europa caiga un 5 % en 2026, antes de una fuerte recuperación del 20 % en 2027[8]. A pesar de la caída prevista en las operaciones, se espera que el valor de los inmuebles comerciales aumente un 2,1 % en 2026 y un 4,2 % en 2027. Esta combinación refleja un mercado con actividad transaccional moderada a corto plazo, mientras los valores de los activos comienzan a recuperarse. En logística e industria, se estima que la mayoría de los mercados europeos registrarán crecimiento de las rentas, con España y la República Checa a la cabeza de las previsiones de MetLife para los próximos cinco años. Madrid

[6] Bloomberg Government, "US Benchmark 10-Year Yield Briefly Hits Highest Since 2002", 1.10.2026. https://news.bgov.com/insurance/treasury-10-year-yield-hits-highest-since-2002-on-rate-outlook

[7] As of the 30/09/26 according to A-ONLINE data

[8] MetLife Investment Management, Q3 2026 European Commercial Real Estate Chartbook. https://www.metlife.com/investments/global/insights/outlooks-and-market-updates/q3-2026-european-commercial-real-estate-chartbook/

ha ascendido hasta convertirse en el segundo mayor mercado logístico de Europa, atrayendo numerosos inversores extranjeros a España[9].

Economía española

La economía española volvió a demostrar su resiliencia, con un crecimiento del producto interior bruto (PIB) del 0,7 % en el segundo trimestre de 2026 (intertrimestral) y una previsión de crecimiento de aproximadamente el 0,6 % en el tercer trimestre, según el Banco de España[10]. Estos datos positivos llevaron al Fondo Monetario Internacional a elevar en octubre su previsión de crecimiento para el conjunto de 2026 hasta el 2,5 %[11].

Tras el cierre del trimestre, a comienzos de octubre, el presidente del Gobierno español, Pedro Sánchez, anunció el adelanto de las elecciones al 29 de noviembre de 2026. La convocatoria se produjo después de que el Parlamento rechazara paquetes de medidas de emergencia propuestos por el Gobierno para abordar la crisis de vivienda. Fitch señaló que las perspectivas macroeconómicas de España siguen siendo sólidas por el momento, aunque las elecciones generan incertidumbre futura sobre la política fiscal y la inmigración procedente de América Latina, uno de los principales motores del crecimiento económico en los últimos años[12].

Actualización de la actividad de IBI LION

Durante el tercer trimestre completamos la adquisición de dos nuevos supermercados: uno en Getafe, al sur de Madrid, y otro en Algeciras, en el sur de España, que se incorporan a la cartera actual de la compañía. La cartera de supermercados constituye un pilar estable y creciente incluso en períodos de cambios macroeconómicos, y ofrece exposición a activos sustentados en una demanda de consumo estable, arrendatarios sólidos y contratos de alquiler a largo plazo. Se espera que esta cartera genere rentabilidad recurrente para la compañía y protección frente a la inflación y la volatilidad de los mercados.

---

[9] Banco de España, Macroeconomic projections and quarterly report, Q3 2026. https://www.bde.es/wbe/en/publicaciones/analisis-economico-investigacion/proyecciones-macro-informe-trimestral/proyecciones-e-informe-trimestral-de-la-economia-espanola-tercer-trimestre-2026.html

[10] IMF, World Economic Outlook, October 2026. https://data.imf.org/en/dashboards/weo%20dashboard Infobae, 13.10.2026. https://www.infobae.com/espana/2026/10/13/espana-continua-liderando-el-crecimiento-en-europa-el-fmi-eleva-al-25-la-prevision-para-2026-el-doble-que-la-eurozona/

[11] IMF, World Economic Outlook, October 2026. https://data.imf.org/en/dashboards/weo%20dashboard Infobae, 13.10.2026. https://www.infobae.com/espana/2026/10/13/espana-continua-liderando-el-crecimiento-en-europa-el-fmi-eleva-al-25-la-prevision-para-2026-el-doble-que-la-eurozona/

[12] Fitch Ratings, "Spain Snap Election Highlights Uncertainty on Fiscal, Migration Policy", 7.10.2026. https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/spain-snap-election-highlights-uncertainty-on-fiscal-migration-policy-07-10-2026

Velázquez 17 Madrid, Spain 28001 +34 617 509 670 ibi-lion.com

Distribuciones y perspectivas

En septiembre realizamos una nueva distribución de aproximadamente el 3 % mediante devolución de aportaciones a los accionistas, adicional a la efectuada a principios de marzo. De cara al próximo trimestre, continuaremos estudiando adquisiciones de supermercados adicionales con el objetivo de ampliar la cartera.

Atentamente,

Nadav Berkovitz

Presidente del Consejo de Administración

Equipo de IBI LION

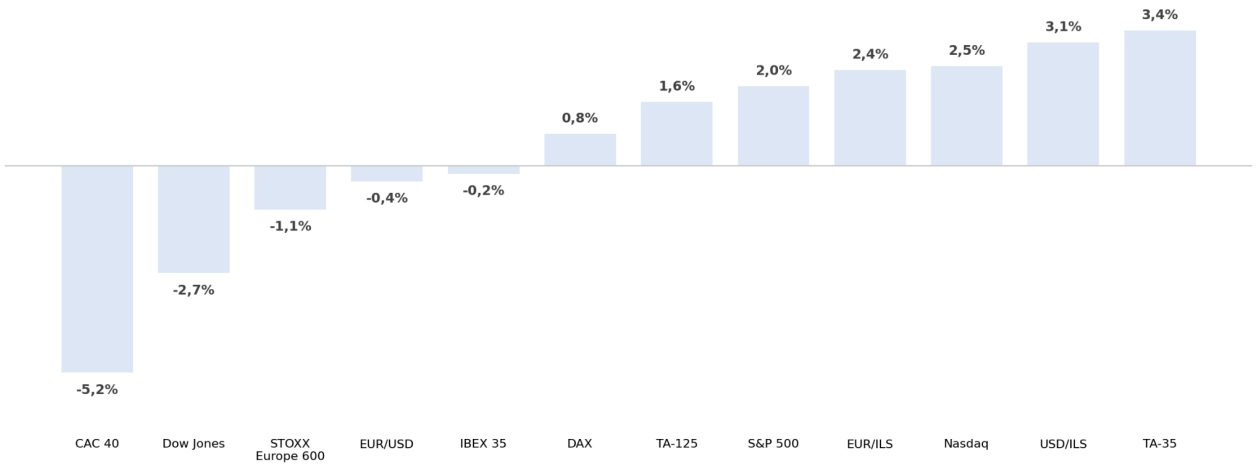
Este documento se facilita para su consulta en calidad de accionista de IBI LION SOCIMI, S.A. (el «Fondo») y/o agente representante de accionistas del Fondo. Se prohíbe transmitir este documento o sus datos a terceros o utilizarlos con fines comerciales. Su contenido tiene únicamente carácter informativo y general, incluida la información sobre los resultados del Fondo. Para obtener información completa sobre su inversión, póngase en contacto con los representantes del Fondo en IBI. Este documento no constituye asesoramiento ni comercialización de inversiones conforme a la legislación israelí de 1995 sobre asesoramiento, comercialización y gestión de carteras, ni sustituye el asesoramiento profesional adaptado a las circunstancias de cada inversor. La inversión en el Fondo está destinada a las categorías de inversores previstas en el artículo 15A(b) de la Ley israelí de Valores de 1968 y no se ofrece al público. La información procede de distintas fuentes y el Fondo no la ha verificado de forma independiente. Incluye valoraciones, estimaciones y previsiones que no constituyen asesoramiento ni recomendación de inversión. No implica garantía ni compromiso respecto de resultados futuros o rentabilidad. El Fondo, sus representantes e IBI Investment House Ltd. no asumen responsabilidad por daños ni garantizan la exactitud de los datos presentados.

Análisis de mercado

Desde una perspectiva trimestral, los mercados bursátiles cerraron el tercer trimestre con resultados mixtos. El índice TA-35 de Tel Aviv registró la mayor rentabilidad del trimestre, con una subida aproximada del 3,4 %, mientras que la Bolsa francesa registró la caída más pronunciada.

Velázquez 17 Madrid, Spain 28001 +34 617 509 670 ibi-lion.com

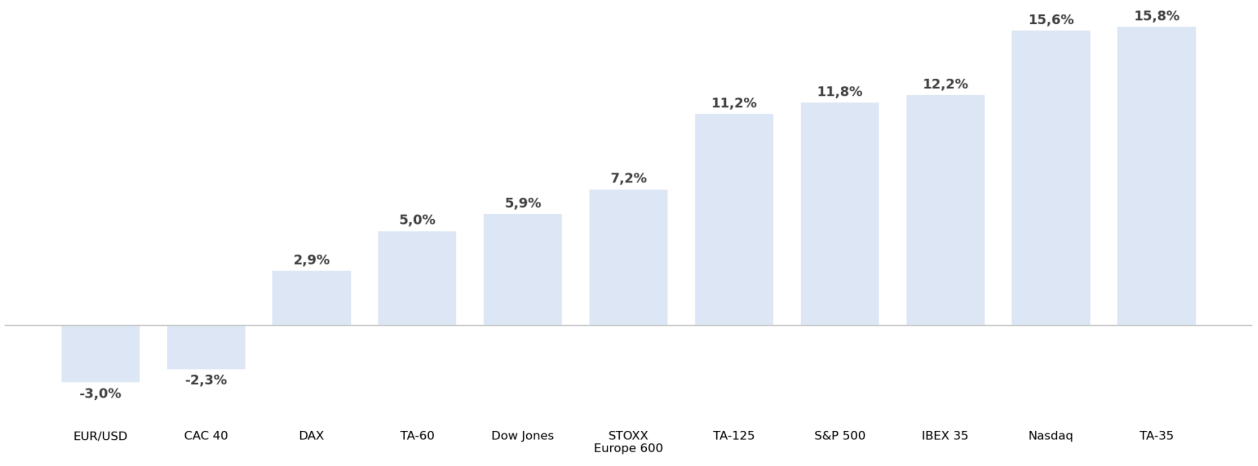
Rentabilidad de los índices · tercer trimestre de 2026



* Datos de tendencia: A-ONLINE

Desde comienzos de año, salvo la Bolsa francesa, los índices bursátiles siguen mostrando rentabilidades positivas. El TA-35 de Tel Aviv y el Nasdaq encabezan la clasificación con una rentabilidad aproximada del 16 %, mientras que en Europa lidera el índice español, con una subida de alrededor del 12 % desde principios de año.

Rentabilidad de los índices · acumulado de 2026



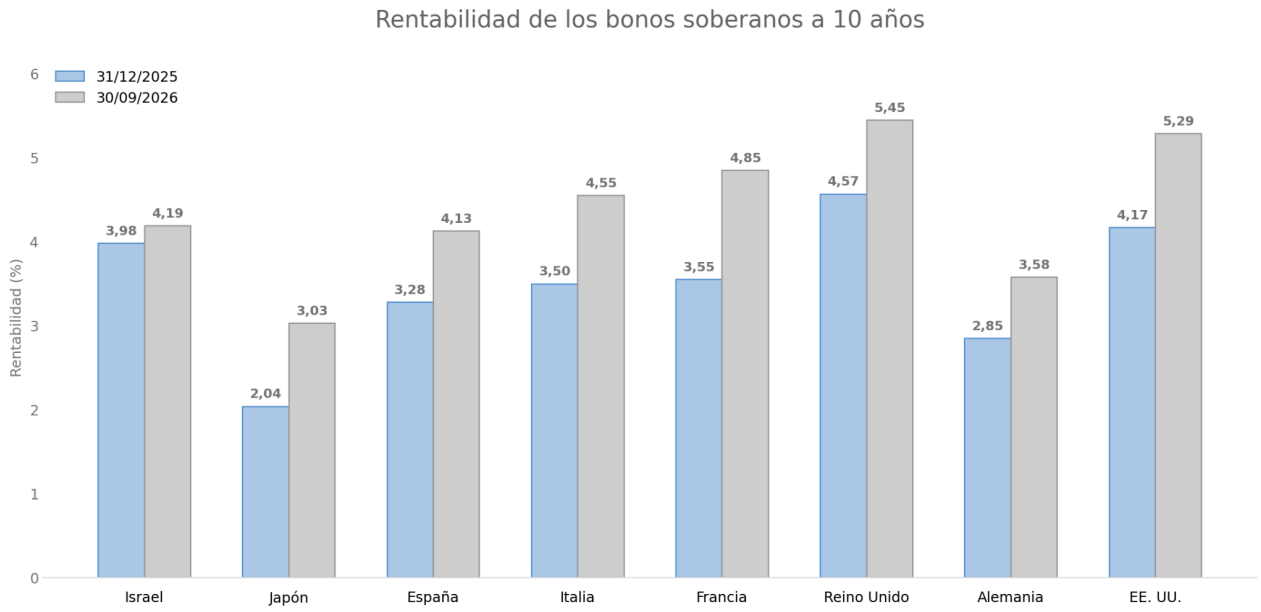
* Datos de tendencia: A-ONLINE

Como hemos señalado en este informe, las rentabilidades de los bonos soberanos a diez años han aumentado considerablemente desde comienzos de año. Salvo los bonos del Gobierno

Velázquez 17 Madrid, Spain 28001 +34 617 509 670 ibi-lion.com

israelí, las rentabilidades subieron una media aproximada de un punto porcentual, con el mayor incremento en Francia (alrededor de 1,3 puntos porcentuales).

Francia presenta una combinación especialmente compleja de presiones financieras, ya que el aumento de las rentabilidades estuvo acompañado de una ampliación de los diferenciales frente a los bonos soberanos alemanes, referencia en Europa. A 30/09/2026, la rentabilidad del bono francés a diez años alcanzó aproximadamente el 4,9 %, por encima de España (4,1 %) e Italia (aproximadamente el 4,6 %).



Este documento se facilita para su consulta en calidad de accionista de IBI LION SOCIMI, S.A. (el «Fondo») y/o agente representante de accionistas del Fondo. Se prohíbe transmitir este documento o sus datos a terceros o utilizarlos con fines comerciales. Su contenido tiene únicamente carácter informativo y general, incluida la información sobre los resultados del Fondo. Para obtener información completa sobre su inversión, póngase en contacto con los representantes del Fondo en IBI. Este documento no constituye asesoramiento ni comercialización de inversiones conforme a la legislación israelí de 1995 sobre asesoramiento, comercialización y gestión de carteras, ni sustituye el asesoramiento profesional adaptado a las circunstancias de cada inversor. La inversión en el Fondo está destinada a las categorías de inversores previstas en el artículo 15A(b) de la Ley israelí de Valores de 1968 y no se ofrece al público. La información procede de distintas fuentes y el Fondo no la ha verificado de forma independiente. Incluye valoraciones, estimaciones y previsiones que no constituyen asesoramiento ni recomendación de inversión. No implica garantía ni compromiso respecto de resultados futuros o rentabilidad. El Fondo, sus representantes e IBI Investment House Ltd. no asumen responsabilidad por daños ni garantizan la exactitud de los datos presentados.