

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente**

IBI LION SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 13 de enero de 2021
(fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de IBI LION SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de IBI LION SOCIMI, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* abreviadas de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el activo no corriente del balance abreviado inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 por importe de 15.234 miles de euros, que se corresponden con el valor neto contable de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad donde se ubican activos destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros.

Tal y como se indica en la nota 3.2, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable. Para calcular dicho valor recuperable la Sociedad toma como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes, dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. Dichas valoraciones han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS".

El riesgo de que estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la Dirección y la revisión de la tasa de descuento y la "yield" de salida utilizada.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria abreviada adjunta de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



ERNST & YOUNG, S.L.

2022 Núm. 01/22/06548

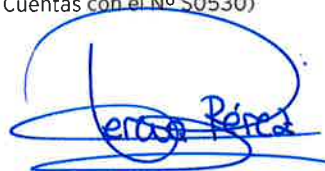
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 50530)



María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 15291)

28 de marzo de 2022

IBI LION SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 13 de enero
de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021

ÍNDICE DE LA MEMORIA ABREVIADA

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE ENERO DE 2021 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	2
MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE ENERO DE 2021 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	3
01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	3
02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS	6
03 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN	9
04- INVERSIONES INMOBILIARIAS	17
05 - ACTIVOS FINANCIEROS	19
06- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	19
07 - PASIVOS FINANCIEROS	20
08 - FONDOS PROPIOS	20
09 - SITUACIÓN FISCAL	22
10 – OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	24
11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	24
12 - OTRA INFORMACIÓN	25
13 – HECHOS POSTERIORES	25

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021
Activos no corrientes		15.256.627,49
Inmovilizado material		9.912,29
Inversiones inmobiliarias	4	15.233.915,20
Inversiones financieras a largo plazo	5	12.800,00
Activos corrientes		16.452.753,07
Existencias	5	21.098,47
Clientes por ventas y prestación de servicios		19.354,80
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	34.242,35
Inversiones financieras a corto plazo	5	431.106,00
Periodificaciones a corto plazo		21.581,85
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	15.925.369,60
Total activos		31.709.380,56
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021
Patrimonio neto		21.845.671,87
Fondos propios		21.845.671,87
Capital social	8	22.410.000,00
Otras reservas	8	-70.000,00
Resultado del ejercicio	2.6	-494.328,13
Pasivos no corrientes		9.361.711,10
Préstamos y créditos bancarios	7	7.411.711,10
Otras deudas a largo plazo	7	1.950.000,00
Pasivos corrientes		501.997,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	498.135,21
Otras deudas con administraciones públicas	9	3.862,38
Total pasivos		9.863.708,69
Total Patrimonio neto y pasivos		31.709.380,56

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE ENERO DE 2021 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Nota	A 31 de diciembre de 2021
Importe neto de la cifra de negocios		20.372,43
Gastos de personal		-4.052,92
Otros gastos de explotación	10	-501.521,71
Amortización de inmovilizado		-9.064,53
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-494.266,73
Diferencias de Cambio		-61,40
B) RESULTADO FINANCIERO		-61,40
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-494.328,13
Impuesto sobre beneficios	9	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		-494.328,13

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO
ENTRE EL 13 DE ENERO DE 2021 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021**

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad") con NIF A42762955 fue constituida bajo la denominación social "TARRYTOWN" el 13 de enero de 2021 y tiene domicilio social y fiscal en calle Velázquez, número 17, Piso 5º izq, 28001, MADRID. Posteriormente modificó su denominación a "IBI LION", la cual fue de nuevo modificada a la denominación actual "IBI LION SOCIMI, S.A." el 2 de febrero de 2022.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- 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;
- 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 moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera.

1. Régimen SOCIMI

El 2 de agosto de 2021, el entonces Accionista Único de la Sociedad, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad se encuentra por tanto regulada 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 las que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde la fecha de su constitución.

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.
- 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.
- 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.
- 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.

El incumplimiento 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 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI, no obstante, los Administradores están realizando las acciones oportunas para que se cumplan con los mismos en el plazo establecido por la Ley.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2. Marco normativo de información financiera aplicable:

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al periodo de 11 meses y trece días finalizado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales.
- 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 abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los Administradores 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 periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada de la situación de emergencia ocasionada por la pandemia de la COVID19, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos periodos, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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 y 9).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 4).

4. Comparación de la información:

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad se constituyó en 2021 y, por tanto, no es posible realizar una comparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio actual con las del ejercicio anterior.

5. Gestión del riesgo financiero:

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales abreviadas, más de 80% de la población objetivo-española ha sido vacunada con la pauta completa contra el coronavirus COVID- 19.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han revisado, con la información disponible, los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes Cuentas Anuales abreviadas, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones: los Administradores de la sociedad monitorizan los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre las inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler.
- Riesgo de liquidez: la dirección de la sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.
- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance: no hay riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

6. Aplicación de resultados:

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General da Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	-494.328,13
	-494.328,13
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-494.328,13
	-494.328,13

Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad 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 siguiente:

- 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.
- 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 los 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 la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- 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.
- La Sociedad 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).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

03 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

1. Inmovilizado material

a) Coste:

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

b) Amortizaciones:

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	25

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

2. Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones de la Sociedad. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la sociedad. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición. Para su valoración posterior, la Sociedad registran las inversiones inmobiliarias por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. Los costes de adquisición incluirán tanto los que se han incurrido inicialmente en la compra o construcción, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mejorar el elemento correspondiente. No se incluirán, por el contrario, los costes derivados del mantenimiento periódico del inmueble. Los costes activables se reconocen como inversión inmobiliaria y los no activables se reconocen como gasto, en ambos casos en el momento en que se incurren en ellos.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la Sociedad y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance abreviado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 4).

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que la motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría sino se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha efectuado una valoración por parte de Gesvalt, que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña sobre del edificio industrial propiedad de la Compañía sito en Carretera de Fuencarral.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. 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.

En la Nota 4 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de 34 años.

3. Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4. Activos financieros y pasivos financieros:

4.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en la siguiente categoría enumerada a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

4.2 Deterioro del valor de los activos financieros*Activos financieros a coste amortizado*

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de

patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero

4.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en la siguiente categoría enumerada a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo

importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

6. Existencias:

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

7. Transacciones en moneda extranjera:

No existen transacciones en moneda extranjera.

8. Impuesto sobre beneficios:

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad aplica el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

9. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

04- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Importe	31/12/2020	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/2021
Terrenos y bienes	-	8.464.256,01	-	-	-	8.464.256,01
Construcciones	-	6.778.528,11	-	-	-	6.778.528,11
Amortización	-	-	-	-	-	-
Dotación de amortización inversiones inmobiliarias	-	-8.868,92	-	-	-	-8.868,92
Valor neto contable		15.233.915,20				15.233.915,20

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad ha adquirido un inmueble en Alcobendas, Madrid por importe de 14.900.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición han ascendido a 342 miles de euros aproximadamente.

A 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con una entidad financiera, como garantía de préstamos hipotecarios, cuyo capital del préstamo asciende al importe de 7.500.000,00 euros devengando un tipo de interés fijo de un 1,250% (ver Nota 7).

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.

a) Arrendamientos

El 16 de diciembre de 2021 se efectúa un contrato de arrendamiento entre IBI LION SOCIMI, S.A., como parte arrendadora y propietaria del inmueble, con INICIATIVAS DEL JARAMA, S.A.U, como parte arrendataria, cuyo objeto es el inmueble sito en Cr. Fuencarral, número 22, (28108) Alcobendas, Madrid.

Asimismo, actualmente existen 21 subcontratos de alquiler para superficies que varían entre 15 y 2.181 m2.

El detalle de los cobros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo son los siguientes:

(Euros)	2021
Hasta un año	900.000,00
Entre uno y cinco años	3.600.000,00
Mas de cinco años	1.800.000,00
	6.300.000,00

b) Seguros

La Compañía dispone de una política consistente en contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

c) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	15.233.915,20	15.460.000,00
	15.233.915,20	15.460.000,00

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años para poder llegar a la conclusión del valor de mercado del inmueble de referencia.

El Método del Descuento de Flujos de Caja consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que n inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (NPV).

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. El inmueble valorado se entiende que, por su ubicación, uso y calidad de la construcción, tiene un exit yeld del 5,50% y una tasa de descuento estimada en un 7%.

Parámetros de valoración	%
Net initial yield – año 1	5,48
Running yield – año 2	5,70
Running yield – año 3	5,79
Tasa de Descuento	7,00

Las inversiones inmobiliarias se encuentran con garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 7. Asimismo, la Compañía dispone de efectivo disponible suficiente para efectuar futuras inversiones.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios que hagan pensar que el valor razonable fuera inferior al valor neto contable en base a la tasación efectuada del inmueble a 31 de diciembre de 2021.

05 - ACTIVOS FINANCIEROS

a. A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros:

Activos financieros a coste amortizado	31/12/2021
Depósitos a largo plazo	6.400,00
Fianzas a largo plazo	6.400,00
Depósitos a corto plazo	431.106,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	19.354,80
Total	463.359,27

Los referidos activos financieros a largo plazo se corresponden con un contrato de arrendamiento suscrito con la mercantil BENALPA HOME, S.L. y cuyo objeto es el arrendamiento de inmueble para uso distinto a vivienda, en fecha 21 de octubre de 2021.

Los depósitos a corto plazo por importe de 431.106,00 euros corresponden a un depósito suscrito con la entidad bancaria "Caixa Bank"

b. Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

a) El valor razonable se determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

b) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La entidad IBI LION SOCIMI, S.A tiene vinculación con entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo, multigrupo o empresas asociadas, que se detallan en la Nota 11 de la presente memoria.

06- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	31/12/2021
Cuentas corrientes a la vista	15.925.369,60
	15.925.369,60

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

07 - PASIVOS FINANCIEROS

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

Pasivos financieros a coste amortizado	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito *	-	-	373.901,39	378.602,02	383.361,77	6.364.134,82	7.500.000,00
Otras deudas	-	-	-	-	-	1.950.000,00	1.950.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	498.135,21	-	-	-	-	-	498.135,21
TOTAL	498.135,21	0,00	373.901,39	378.602,02	383.361,77	8.314.134,82	9.948.135,21

(*) El detalle de los gastos correspondientes a la constitución del préstamo son los siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	-4.414,45	-4.414,44	-4.414,45	-4.414,45	-4.414,45	-66.216,67	-88.288,91
TOTAL	-4.414,45	-4.414,44	-4.414,45	-4.414,45	-4.414,45	-66.216,67	-88.288,91

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

Durante el ejercicio la Sociedad ha contratado un contrato de financiación con CaixaBank, S.A. para la compra del inmueble mencionado en la Nota 4, por importe de 7.500 miles de euros. El tipo de interés es de 1,250% y la duración de 20 años.

En otras deudas se ven integradas, según el siguiente detalle:

Otras deudas	31/12/2021
Depósitos a largo plazo	1.800.000,00
Fianzas	150.000,00
Total	1.950.000,00

La fianza derivada del arrendamiento de inmueble se depositará en el IVIMA de Madrid durante el año 2022.

La Sociedad ha retenido al arrendatario de acuerdo con el contrato suscrito con fecha 16 de diciembre de 2021 mencionado en la nota 4.a un importe de 1.800.000 euros en concepto garantía convencional de dicho contrato. Dicha garantía podrá sustituirse en cualquier momento a instancias del arrendatario por un aval bancario. La mencionada garantía estará vigente durante toda la duración del contrato de arrendamiento mencionada adicionalmente y dos meses adicionales tras su extinción.

08 - FONDOS PROPIOS**1) Capital Social**

La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es la siguiente:

Tipo acción/Participación	Nº acciones /participaciones	Valor nominal	Numeración
A	60.000	1,000000	Del número 1 al 60.000
B	22.350.000	1,000000	Del número 60.001 al 22.410.000

La sociedad fue constituida en fecha, 13 de enero de 2021, con una aportación inicial de capital de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones nominativas de UN EURO (1,00 euro), que fueron escriturados en la escritura de la sociedad con número de protocolo 34 que se ha referenciado anteriormente.

En fecha, 30 de noviembre de 2021, se acuerda un aumento de capital social por aportación dineraria de IBI LION SOCIMI, S.A que se eleva a público por Don Emilio Roselló Carrión, Notario del Ilustre Colegio notarial de Cataluña bajo el número de protocolo 4.362. En este sentido, queda aumentado el capital social por aportación dineraria en la cantidad de 22.350.000 euros con la emisión de 22.350.000 nuevas acciones, iguales, acumulables e indivisibles de UN EURO (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 60.001 al 22.410.000, ambos inclusive. Como consecuencia de esta ampliación de capital, la Sociedad pierde la unipersonalidad ya que pasa a tener los siguientes accionistas:

NIF	Nombre	País de residencia	Acciones	Porcentaje
N0086203G	IBI INVESTMENT HOUSE, LTD.	Israel	1.060.000,00	4,73%
N0113003H	THE MANAGEMENT CORPORATION OF CONTINUING EDUCATION FUND FOR ADMINISTRATIVE AND SERVICE CLERKS LTD.	Israel	2.000.000,00	8,92%
N0112981F	THE MANAGEMENT COMPANY OF ROM-KEREN HISHTALMUT LE'OVDI HARASUYOT HAMEKOMIOT LTD	Israel	15.000.000,00	66,94%
N0176626J	MANAGEMENT COMPANY OF FUND FOR POSTGRADUATE IN SOCIAL HUMANITIES LTD.	Israel	4.000.000,00	17,85%
Y9078990-F	David Weisberg	Israel	350.000,00	1,56%

En consecuencia, el total capital de la Sociedad queda fijado en la cantidad de VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL EUROS (22.410.000,00 euros).

2) Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido 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.

3) Reserva Voluntaria

Las reservas voluntarias al cierre del ejercicio incluyen los gastos correspondientes a la constitución de la sociedad, así como la solicitud del régimen de SOCIMI. El importe de estas facturas asciende a 70.000 euros.

09 - SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

Créditos fiscales	31/12/2021
Otros créditos con las Administraciones Públicas (IVA)	34.242,35
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.862,38
TOTAL	38.104,35

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 tiene abiertos a inspección el ejercicio 2021 (ejercicio de constitución), para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, 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 la Sociedad.

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las 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%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	494.328,13	-494.328,13	-	70.000,00	-70.000,00	-564.438,13
Impuesto sobre Sociedades							-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos							
Diferencias permanentes	3.252,61	-	3.252,61	-	-	-	3.252,61
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			-491.075,52				-561.075,52

Los aumentos por diferencias permanentes se deben fundamentalmente a gastos no deducibles fiscalmente.

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 la Sociedad en el ejercicio 2021 es 0%

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de las sociedades del Grupo. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI.*

No existen.

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0% o 19%				
IBI LION SOCIMI, S.A.	-	-	-70.000	-70.000
Rentas sujetas al tipo general				
IBI LION SOCIMI, S.A.	-	-	-	-

Las reservas de la Sociedad no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en la creación de la Sociedad.

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

No aplica

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

- e) *Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

No aplica

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.*

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16/12/2021	16/12/2021	Inversión inmobiliaria	Edificio Alcobendas	Cr. Fuencarral, número 22, (28108) Alcobendas, Madrid.	Arrendamiento

- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

No aplica, la Sociedad no tiene sociedades participadas.

- h) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

Ver apartado f) anterior.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.*

En el ejercicio 2021 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad.

10 – OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021
Arrendamientos	6.400,00
Servicios profesionales independientes	456.029,28
Primas de seguros	594,32
Servicios bancarios	19.286,21
Suministros	31,96
Otros servicios	19.179,94
	501.521,71

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La Sociedad tiene vinculación con la mercantil IBI Lion Management Group, Ltd con la que ha suscrito un contrato de acuerdo de gestión en fecha 9 de agosto de 2021. Se hace constar que los administradores de la sociedad IBI Lion SOCIMI, S.A. ostentan los siguientes cargos en la sociedad vinculada:

	<u>IBI Lion Management Group, Ltd.</u>
MR. David Lubetzky	Presidente junta directiva
Mr. Nadav Berkovitch	Miembro de consejo de administración
Mr. Rafael Goldfeld	Miembro de consejo de administración
Mr. Ohad Kleiner	Miembro de consejo de administración

Según el acuerdo anterior la sociedad IBI Lion SOCIMI, S.A pagará a la sociedad gestora unos honorarios por un total de 223.500 euros correspondientes a la gestión de la adquisición del inmueble propiedad de la sociedad, así como 12.883,33 euros correspondientes a la parte proporcional de la gestión del inmueble durante el año 2021.

No se ha pagado sueldos, dietas, anticipos, remuneraciones ni concedidos créditos a personal de alta dirección ni a miembros del órgano de administración, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida.

Se informa que durante el presente ejercicio las operaciones que se han producido entre las partes vinculadas

corresponden al tráfico ordinario de la empresa y se han realizado a precios y en condiciones normales de mercado.

12 - OTRA INFORMACIÓN

Los empleados medios a cierre del ejercicio 2021 es de 1 persona, siendo de género femenino.

Los honorarios percibidos en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas ascienden a 28.350 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2021 no existían 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.

Durante el ejercicio 2021 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

Los consejeros de la Sociedad y sus personas vinculada no han tenido conflictos de intereses que deban ser declarados de acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, lo anterior, se hace constar que los administradores de la sociedad ostentan los cargos en la sociedad gestora según el detalle mencionado en la Nota 11 de la presente memoria.

13 – HECHOS POSTERIORES

En fecha, 30 de noviembre de 2021, se acuerda un aumento de capital social por aportación dineraria de IBI LION SOCIMI, S.A que se eleva a público por Don Emilio Roselló Carrión, Notario del Ilustre Colegio notarial de Cataluña bajo el número de protocolo 4.362. En este sentido, queda aumentado el capital social por aportación dineraria en la cantidad de 22.350.000 euros con la emisión de 22.350.000 nuevas acciones, iguales, acumulables e indivisibles de UN EURO (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 60.001 al 22.410.000, ambos inclusive

En consecuencia, el total capital de la Sociedad queda fijado en la cantidad de VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL EUROS (22.410.000,00 euros).

La referida ampliación de capital fue presentada ante el Registro Mercantil de Madrid en fecha 12 de enero de 2022, con número de entrada 1/2022/13.492,0, diario 3198, asiento 79, y fue inscrita con fecha 14 de febrero de 2022, en el tomo 42542, folio 173, inscripción 7 con hoja M-730907, de la entidad IBI LION SOCIMI, S.A

La fianza correspondiente al arrendamiento se ha depositado en el IVIMA de Madrid el día 15 de febrero de 2022.

Con fecha 3 de marzo de 2022 la Sociedad ha elevado a público un acta unilateral de depósito por importe

de 5.400.000 euros correspondientes al compromiso de la compra de una nave industrial sita en la manzana M10 de la Unidad de Ejecución B del Sector S1-1 en Valencia.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 37 del Código de Comercio, los miembros del Consejo de Administración de Sociedad IBI LION SOCIMI, S.A han formulado, con fecha 16 de marzo de 2022, las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021, que se recogen en los documentos adjuntos que preceden a este escrito.



David Lubetzky



Rafael Goldfeld



Ohad Chaim Kleiner



Nadav Berkovitch